

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**ZWARTSLUIS - APPARTEMENTENGEBOUW
NIEUWESLUIS**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ZWARTSLUIS
– APPARTEMENTENGEBOUW NIEUWESLUIS**

CODE 20160162 / 16-11-2016

INHOUDSOPGAVE**blz**

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. PROJECTBESCHRIJVING	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	4
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Vormvrije-merbeoordeling	13
4. 2. Verkeer en parkeren	13
4. 3. Cultuurhistorie en archeologie	14
4. 4. Bodem	16
4. 5. Ecologie	16
4. 6. Externe veiligheid	20
4. 7. Luchtkwaliteit	21
4. 8. Milieuzonering	22
4. 9. Water	25
4. 10. Waterveiligheid	26
4. 11. Wegverkeerslawaaï	28
4. 12. Industrielawaai	28
4. 13. Duurzaamheid	30
5. UITVOERBAARHEID	31
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	31
5. 3. Kostenverhaal	31
6. CONCLUSIE	33

Bijlagen

<u>Bijlage 1</u>	Onderzoek wegverkeerslawaaï
<u>Bijlage 2</u>	Rekenresultaten industrielawaai

1. INLEIDING

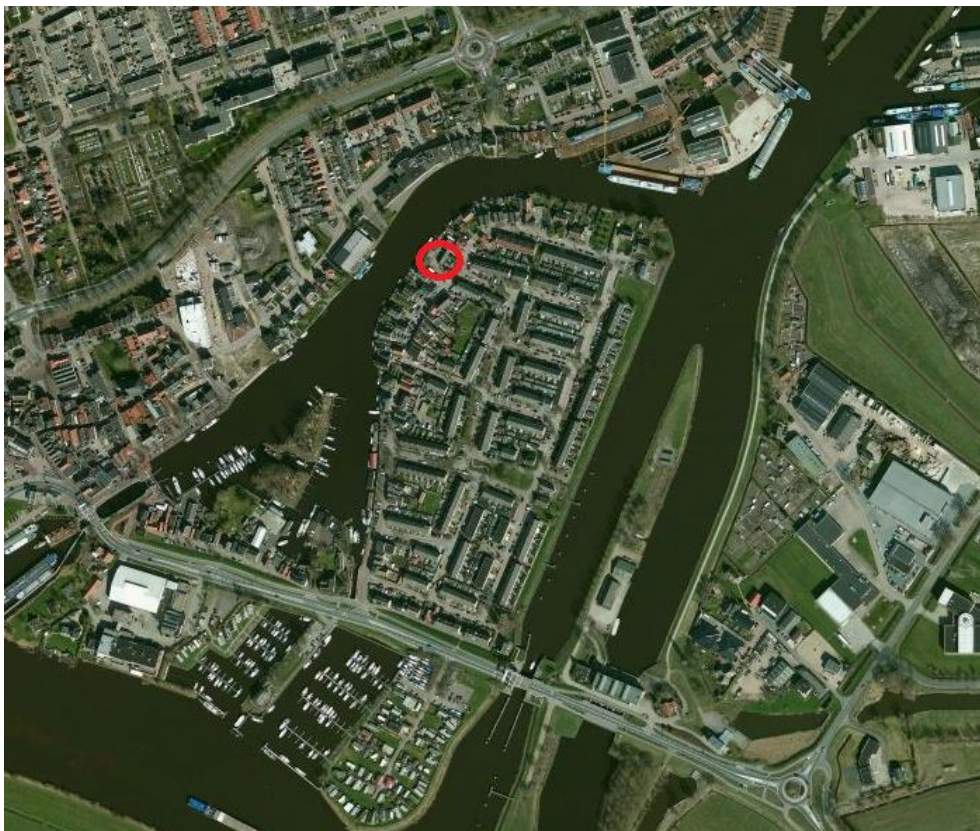
1. 1. Aanleiding

Aan de Nieuwesluis 23 in Zwartsluis stonden tot voor kort verpauperde panden. Deze panden zijn recentelijk gesloopt. De initiatiefnemers aan de Nieuwesluis 23 een appartementencomplex terugbouwen. Het gaat in totaal om het realiseren van 10 wooneenheden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. De gemeente Zwartewaterland wil in principe meewerken aan de ontwikkeling van deze 10 wooneenheden. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de zuidkant van Zwartsluis, ten zuiden van het Meppelerdiep. Het projectgebied ligt ten westen van de kruising van de Nieuwesluis en de Lijnbaan. In figuur 1 is de ligging van het projectgebied globaal weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland', dat is vastgesteld op 11 januari 2011. Het projectgebied is daarin deels bestemd als 'Wonen – Vrijstaand' en deels als 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen binnen een bouwvlak toegestaan. Het projectgebied is niet voorzien van een aanduiding die het maximum aantal te bouwen wooneenheden aangeeft, daardoor is hier geen sprake van een limiet. Verder is de maximale bouwhoogte voor deze grond ook niet aangegeven. De gebouwen dienen minimaal 3 meter uit de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd, dan wel bestaande afstand indien deze minder is. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt circa 2,80 meter. Het gehele projectgebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ter bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Hier mogen geen bouwwerken en/of ondergrondse bouwwerken worden gebouwd, voor zover de oppervlakte van deze bouwwerken meer dan 30 m² bedraagt. Tot slot is het projectgebied grotendeels voorzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie'. Deze aanduiding houdt in dat deze grond mede is aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege de industrieterreinen "Zwarte Water" en "Meppeler Diep", omdat op deze industrieterreinen geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan. In figuur 2 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven met daarop weergegeven het projectgebied.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland'

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de ontstane situatie. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

In de referentiesituatie was sprake van verpauperde panden. Er stonden twee woningen en een aantal bijgebouwen. Recentelijk is deze bebouwing gesloopt. De achterzijde van het perceel ligt aan het water en kijkt uit op een aantal bedrijfspanden.

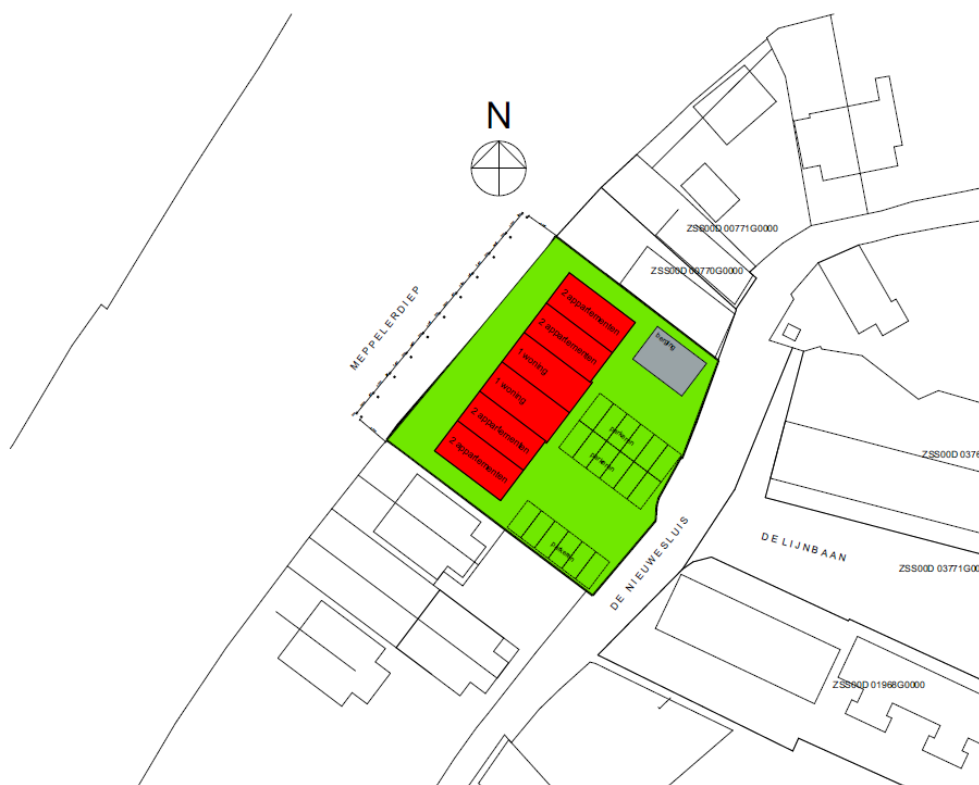


Figuur 3. Situatie voor de sloop van de opstallen (referentiesituatie)

Het gebied rondom het projectgebied bestaat grotendeels uit een woonwijk, die weer grotendeels omringd is met het Meppelerdiep. De wijk wordt via de Nieuwe Sluit en de Hasselterdijk ontsloten op de N331. Het parkeren vindt overwegend op eigen erf plaats. Tegenover het projectgebied is wel een aantal parkeerplaatsen aangelegd, waarvan gebruik kan worden gemaakt.

2. 2. Beschrijving initiatief

De initiatiefnemers willen in het projectgebied een tiental wooneenheden realiseren. Er worden twee woningen met aan weerskanten vier appartementen ontwikkeld, verdeeld over drie bouwlagen. Alle wooneenheden zijn gesitueerd op de waterkant. Achter het complex is ruimte gemaakt voor 18 parkeerplaatsen en bergingen. In de bergingen wordt ruimte gemaakt voor efficiënte afvalinzameling. Voorzien wordt in gezamenlijke containers om te voorkomen dat in totaal 30 losse containereenheden nodig zijn. In figuur 4 is een plattegrond van de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 4. Plattegrond toekomstige situatie (bron: Atelier Schraa)

De woningen in het midden beslaan drie bouwlagen. Er is sprake van twee typen appartementen. Vier appartementen op de begane grond bestaan uit één bouwlaag en vier appartementen bestaan uit twee bouwlagen en beslaan de twee verdiepingen. Een impressie van de toekomstige situatie is weergegeven in figuur 5.





Figuur 5. Impressie toekomstige situatie (bron: Atelier Schraa)

Stedenbouwkundige inpassing

De wooneenheden komen in tegenstelling tot de bestaande situatie aan het water te staan. Hierbij wordt aangesloten bij de rooilijn van de naastgelegen woningen. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de bebouwing aan de overkant, namelijk meerdere bouwlagen zonder kap. Daarbij is aangesloten bij het materiaalgebruik dat gewenst is op basis van de welstandsnota. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is verder ingezet op duurzaamheid. Tot slot ontstaat er vanaf de straatkant een open beeld waarin meer ruimte is. Dit verbetert de openbare ruimte en kwaliteit van de Nieuwe sluis.

Parkeren en ontsluiting

De woningbouwlocatie is goed ontsloten via De Nieuwesluis op de hoofdinfrastructuur (N331). Voor parkeren is het uitgangspunt dat dit op het gezamenlijk terrein bij de achtergevel van het gebouw plaatsvindt. Hier is plaats voor 18 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen voor (tussen/hoek- en etage-)woningen uit het midden segment in een sterk stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Volgens de parkeernormen van de CROW moet rekening worden gehouden met 1,3 - 2,3 parkeerplaatsen per wooneenheid. Hier is een norm van 1,8 gehanteerd, het gemiddelde.

Functionele inpassing

De woningbouwlocatie grenst aan een weg waar maximaal 30 km/u mag worden gereden en wordt goed ontsloten. In de nabijheid van de locatie is hoofdzakelijk sprake van woningen. De 10 wooneenheden die in dit project centraal staan, zijn in beginsel inpasbaar nabij de bestaande functies. In hoofdstuk 4 wordt op de milieutechnische inpasbaarheid ingegaan.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn:

- Rijksvaarwegen
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) Nota Ruimte is een aantal gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. De natuurlijke waarden in deze gebieden moeten waar mogelijk worden bewaard en beheerd.

Zwartsluis ligt ingeklemd tussen het Nationaal Park Weerribben-Wieden in het noorden en Nationaal Landschap IJsseldelta in het zuiden. Het plangebied ligt in het laatste gebied. De landschappelijke kernkwaliteiten van de IJsseldelta zijn volgens de Nota Ruimte:

- de grote mate van openheid;
- de oudste rationele, geometrische verkaveling;
- reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen.

Het beleid voor het Nationaal Landschap is gericht op behouden en versterken. Dit betekent in de eerste plaats dat de aanwezige waarden worden gekoesterd en beheerd. Daarnaast zal de beleving van de delta op specifieke plaatsen worden versterkt, onder andere door het uitgraven van kreken en hanken.

De ligging in het Nationaal Landschap heeft geen directe invloed op de ontwikkelingen binnen de bebouwde kom van Zwartsluis. Gezien de verbetering van de kwaliteit van het projectgebied kan worden gesteld dat het project niet in strijd is met de beleidsuitgangspunten voor het Nationaal Landschap.

In de SVIR is “ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bouwen van tien woningen in het kader van herontwikkeling is op basis van jurisprudentie geen verstedelijking in dit kader. Omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling hoeft de toets aan de ladder niet plaats te vinden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op de periode tot 2030. De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

De vraag naar woningen blijft tot 2030 stijgen, vooral in de grote steden. Het aantal huishoudens stijgt sterker dan het aantal inwoners. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. De woonwensen worden vanwege de differentiatie van huishoudens steeds specifiek. Op basis van bevolkings- en huishoudensontwikkeling is er tot 2030 behoefte aan het toevoegen van circa 60.000 woningen aan de bestaande voorraad. Specifieke woonmilieus kunnen mensen trekken en vasthouden. De groeiende groep ouderen vraagt eigen woonkwaliteiten en biedt kansen voor gerichte producten en werkgelegenheid. Groei van werkgelegenheid die aantrekkelijk is voor jongeren, in combinatie met een hoge woonkwaliteit, kan mensen binden en heeft ook aantrekkingskracht.

De ambitie van de provincie ten aanzien van de woonomgeving is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. De inhoud van woningen en bijgebouwen wordt niet als provinciaal belang gezien.

Het projectgebied ligt in een laagveenontginningen- en kraggenlandschap. Veel laagveengebieden zijn ontgonnen en deels ontveend. Dat heeft geleid tot twee veenontginningslandschappen met een karakteristieke maat en schaal van de ruimte: gebieden met grote open ruimtes en gebieden met een langgerekte ka-

velstructuur met beplanting. Het slotenpatroon en, waar aanwezig, de houtsingels accentueren deze ruimtelijke structuur. De gebieden hebben een hoog waterpeil, waarmee het veen zoveel mogelijk in stand blijft. Het lint in de karakteristieke bebouwingsstructuur is opgebouwd met voorkanten aan de openbare weg en de achterkanten aan het landschap.

Het projectgebied ligt verder in de Stedelijke omgeving en is daarin aangewezen als geplande woonwijk. Met de Stedelijke omgeving worden de steden en dorpen en de hoofdinfrastructuur bedoeld. In de Stedelijke omgeving wordt onder andere ingezet op dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus.

Omgevingsverordening

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. Deze is inmiddels in 2013 geactualiseerd. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. In de Omgevingsvisie is het provinciale belang beschreven van zorgvuldige planning en regulering van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande woongebieden. De SER-ladder is erop gericht dat de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties allereerst moet plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied als daar nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisering van de bouwen gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen. Door de verplichte afstemming met buurgemeenten wordt ervoor gezorgd dat de toepassing van de SER-ladder in breder verband wordt geplaatst dan de schaal van de individuele gemeenten.

In principe voorzien gemeenten in de lokale woningbehoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Alleen de stedelijke netwerken mogen voorzien in een bovenregionale behoefte. Een essentieel element in de verordening is dat de gemeenten verplicht zijn om hun woningbouwplannen af te stemmen met de buurgemeenten. Uitgangspunt van de provinciale visie op de woningbouwprogrammering is dat de woningbouwmogelijkheden worden gezien op een grotere schaal dan die van de individuele gemeenten.

Conclusie provinciaal beleid

In het plangebied is sprake van de ontwikkeling van woningbouw. Hierbij worden de bestaande gebiedskenmerken gerespecteerd en vindt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De woningbouw wordt op een dergelijke manier gerealiseerd dat deze aansluit op het omringende stedelijke gebied. Omdat er sprake is van herstructurering, past de ontwikkeling tevens binnen de principes van de SER-ladder. Het project is niet in strijd met een provinciaal belang.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie tevens woonvisie 2013

In 2011 is een bezuinigingsronde aangekondigd, die de gemeente verplicht goed na te denken over in te zetten middelen en over prioriteiten. De structuurvisie is een daarnaast een strategische denkrichting op de lange termijn.

Zwartewaterland is gelegen tussen drie bijzondere gebieden: het Nationaal Landschap IJsseldelta, de Natura 2000 gebieden Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, Weerribben-Wieden (Nationaal park), Olde Maten en Veerslootlanden en het Zwarte meer. Daartussen is sprake van de nodige EHS verbindingen tussen deze gebieden. De kern Zwartsluis ligt met name centraal ten opzichte van verschillende van bovenstaande bijzondere gebieden. Zwartsluis is daarbij uniek als één van de poorten, maar ook als kruispunt. Dit biedt kansen op het gebied van recreatie, toerisme en cultuurhistorie.

De woningmarkt in de gemeente Zwartewaterland heeft als kenmerk een relatief gesloten karakter. Dit houdt in dat de inwoners van de gemeente veel verhuizen binnen de eigen kern of naar een andere gemeente, maar niet naar andere kernen binnen de gemeente. Zwartsluis heeft een aanzienlijke instroom van veelal jonge gezinnen. Daarnaast heeft Genemuiden relatief veel grote gezinnen. Dit resulteert gezamenlijk in een hoge gemiddelde woonbezetting in Zwartewaterland.

De afgelopen jaren zijn de kernen Zwartsluis, Genemuiden en Hasselt. De toevoeging van de woningvoorraadaanbod in de gemeente varieert van duurdere eengezinswoningen (twee onder een kap) tot vrijstaande woningen. 75% van de woningen in de gemeente is een koopwoning.

Met de komst van de omgevingsvisie zijn voor uitbreidingen aan de woningbouwontwikkelingen de volgende voorwaarden gesteld:

- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven, gebiedskenmerken.
- Concentratie in stedelijke netwerken en streekcentra, woningbouw voor lokale behoefte.
- Afgestemde woonvisie met omliggende gemeenten.

Door de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in Zwartsluis zal de woningbehoefte via transformatie moeten worden opgevangen, omdat de herstructurering van de corporatievoorraad grotendeels is afgerond. Extra aandacht en inzet van (onorthodoxe) middelen is noodzakelijk omdat woningbouw in transformatiegebieden kostbaar en moeizaam te plannen is. Verder moet aandacht blijven voor de “oudere wijken” voor een groot deel bestaand uit dichte bebouwing en weinig openbare ruimte. Dit komt de leefbaarheid van de wijk niet ten goede.

Uitgaande van het aanbod aan locaties is er meer ruimte voor woningen in Zwartsluis dan er woningvraag is. Het woningbehoefteonderzoek gaat uit van drie woningen per jaar. Voor Zwartsluis moet afgewogen worden op welke ontwikkelin-

gen worden ingezet. Deze ontwikkelingen moeten gericht zijn op het mogelijk maken van ontwikkeling en vernieuwing van de dorpskern en de oevers.

De herontwikkeling van het projectgebied is niet expliciet in de structuurvisie als herontwikkelingslocatie genoemd, maar past wel binnen het beleid. De herontwikkeling draagt namelijk bij aan vernieuwing van de oevers. Het is nu een verpauperd terrein. De herontwikkeling komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit. Verder worden de nieuwe wooneenheden gesitueerd richting het water. Daarachter is ruimte gemaakt voor voldoende parkeergelegenheid. Het projectgebied krijgt daarmee een meer open karakter. Dit draagt ook bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het projectgebied.

Welstandsnota 'slim bekeken' 2013

De welstandsnota 'Slim bekeken' is een vervolg op de welstandsnota 'Opnieuw bekeken'. De uitgangspunten zijn hierbij grotendeels overgenomen. Het projectgebied valt binnen het deelgebied 'Oude kern Zwartsluis'. Zwartsluis is een kruispunt van waterwegen. Het beeld wordt bepaald door het oude, oorspronkelijke stadsgezicht met het vele water en drukke vaarverkeer. Kenmerkend zijn de vier schutsluizen met bijbehorende kolken. Bij de toets is rekening gehouden met gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria.

Gebiedsgerichte criteria:

- Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).
- De gevelkarakteristiek moet architectonisch verantwoord zijn en overeenstemmen met de karakteristieken zoals deze in het deelgebied aanwezig zijn.
- De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving verantwoord zijn.

Objectgerichte criteria

- Als sprake is van lintbebouwing moet de nok van het dak haaks op de weg worden gesitueerd, tenzij de bestaande situatie een andere nokrichting rechtvaardigt.
- De voorzijde van schilddaken moet zijn voorzien van een lijstgoot, passend in de gekozen stijl. Aan de zij- en achtergevels moeten zinken mastgoten worden toegepast.
- Dakbedekking van woningen en andere vanaf het openbare terrein zichtbare bouwwerken moet bestaan uit gebakken dakpannen. Golfplaten zijn hier uitgesloten.
- Gevels van losstaande bijgebouwen, zichtbaar vanaf het openbaar terrein, moeten worden opgetrokken in metselwerk of pleisterwerk, of geheel of gedeeltelijk zwarte houten delen, horizontaal aangebracht.
- Het metselverband van een hoofdgebouw moet worden uitgevoerd in een verband dat hoort bij steens metselwerk (staand- of kruisverband).

- Kozijnen en ramen moeten in hout worden uitgevoerd.

Hoe hiermee wordt omgegaan in het kader van de ruimtelijke inpassing, is ingegaan in paragraaf 2.2.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Vormvrije-merbeoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- a. de kenmerken van de projecten;
- b. de plaats van de projecten;
- c. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.1.1 Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan (op ruime afstand van Natura 2000-gebieden en de EHS waardoor deze door de ontwikkeling niet worden beïnvloed) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen.

4. 2. Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeersgeneratie en afwikkeling

De woningbouwlocatie is goed ontsloten via de Nieuwesluis op de hoofdinfrastructuur (N331). Het betreft voort een woningbouwontwikkeling van kleine omvang. De verkeersgeneratie is in te schatten als nihil en gaat tamelijk snel op in het heersende verkeersbeeld. De afwikkeling zal plaatsvinden in zuidelijke richting in de richting van de N331. Alwaar de beperkte verkeerstoename opgaat in het heersende verkeersbeeld. De wegen in de omgeving kunnen deze (beperkte) verkeerstoename eenvoudig verwerken. Er is daarom na de ontwikkeling nog steeds van een goede en veilige verkeerssituatie.

4.2.2 *Parkeren*

Voor parkeren is het uitgangspunt dat dit op het gezamenlijk terrein bij de achtergevel van het gebouw plaatsvindt. Hier is plaats voor 18 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen voor (tussen/hoek- en etage-)woningen uit het midden segment in een sterk stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Volgens de parkeernormen van de CROW moet rekening worden gehouden met 1,3 - 2,3 parkeerplaatsen per wooneenheid. Hier is een norm van 1,8 gehanteerd, het gemiddelde.

4.2.3 *Conclusie*

De verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling en het parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4. 3. **Cultuurhistorie en archeologie**

4.3.1 *Algemeen*

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden c.q. de waarden te beschermen.

4.3.2 *Archeologie*

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

Aanwezige archeologische waarden

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie heeft opgesteld. Hieruit blijkt dat voor het onderhavige projectgebied het opnemen van een beschermende regeling niet noodzakelijk is, omdat er op het perceel geen aanwezige en/of aangetoonde waarden voorkomen.

De reden hiervoor is dat op een groot deel van de locatie waar de bebouwing is gesitueerd tot 1832 grotendeels water was. Later heeft er een verschuiving van de oever plaatsgevonden. Verder is eerder sprake geweest van bebouwing op het perceel, ter hoogte van deze bebouwing zijn de parkeervoorzieningen gesitueerd. Slechts één van de twee bergingen is gesitueerd ter plaatse van oude bebouwing.

De verhouding van de nieuwe bebouwing te opzichte van de oude bebouwing en de voormalige ligging van de oever is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Beoogde bebouwing ten opzichte van oude bebouwing en oever

4.3.3 Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van het projectgebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan in beginsel een archeologische onderzoeksplicht bij bouwwerkzaamheden groter dan 30 m². Het projectgebied is echter in de referentiesituatie (*voor de sloop*) voorzien van bebouwing en erfverhardingen. Ter plaatse van de beoogde graafwerkzaamheden is dat niet het geval. De kans dat er ter plaats sprake is van een gaaf en ongeschonden archeologisch bodemarchief is daarmee op nihil in te schatten. Een archeologisch onderzoek is om die reden niet nodig.

4. 4. Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoen aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.4.1 Onderzoek en conclusie

Op de locatie is in 2002 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn in de bovengrond tot circa 0,5 m -mv sterk verhoogde gehalten aan zware metalen (lood en zink) en PAK aangetoond. Plaatselijk is ook lood in sterk verhoogde gehalten in de ondergrond aangetoond (0,5 - 2,0 m -mv). Er geldt een saneringsplicht op basis van de Wet Bodembescherming. De aanwezige verontreiniging betreft een immobiele verontreiniging met weinig tot geen kans op verspreiding. Immobiele verontreinigingen hoeven niet daadwerkelijk altijd te worden verwijderd. In het Besluit Bodemkwaliteit wordt het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten verhardingslaag ook als een saneringsvariant aangeduid. De risico's op contact met de verontreiniging worden dan weggenomen. In onderhavig geval wordt de locatie geheel verhard, deels met bebouwing (circa 400 m²) en voor het overige deel met bestrating. Dit valt onder de saneringsvariant 'duurzaam aaneengesloten verhardingslaag'.

Deze saneringsvariant dient te worden beschreven in een 'BUS-melding immobiel' en ter beoordeling bij het bevoegd gezag, de Provincie Overijssel, te worden ingediend. De BUS-melding is ingediend bij de Provincie Overijssel op 27 juni 2016.

4. 5. Ecologie

In dit bureauonderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

4.5.1 Huidige situatie

In de referentiesituatie was het projectgebied voorzien van vervallen bebouwing. Deze bebouwing is in de huidige situatie reeds gesloopt. Voor het aspect ecologie moet daarom worden uitgegaan van de situatie van een braakliggend terrein.

4.5.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- d. sloop;
- e. bouwrijp maken;
- f. bouwwerkzaamheden.

4.5.3 Normstelling

Omgevingsvisie- en verordening

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- g. er sprake is van een wettelijk geregeld belang;
- h. er geen alternatief is;
- i. geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit plan van belang, omdat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- j. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- k. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- l. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Hetzelfde

geldt voor de ecologische doelen van de beschermde natuurmonumenten (b), voor zover deze gebieden niet overlappen met Natura 2000.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval als significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten.

4.5.4 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Wieden en ligt op circa 500 meter van het projectgebied.

Vanwege de afstand kunnen effecten als areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van waterhuishouding van Natura 2000 op voorhand worden uitgesloten. De beoogde ontwikkeling heeft slechts een beperkte verkeersgeneratie tot gevolg die bovendien vrij snel opgaat in het heersende verkeersbeeld. Vanwege dit feit is geen sprake van een toename van stikstofdepositie in de natuurgebieden. Significant negatieve effecten worden dan ook uitgesloten. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van recente (lucht)foto's van het projectgebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere Ravon, www.verspreidingsatlas.nl en www.waarneming.nl).

Vaatplanten

De westzijden van de projectlocatie wordt gevormd door de oever van het Mepelerdiep. De oever is ter hoogte van het projectgebied een harde oever, met een scherp land- waterovergang. De kans op het aantreffen van beschermde vaatplanten is hier als nihil in te schatten.

Vogels

Door het ontbreken van groen en de stedelijke situatie ter plaatse en de directe omgeving zijn nestplaatsen van broedvogels waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd niet te verwachten.

Zoogdieren

Het projectgebied biedt geschikt leefgebied aan hooguit algemeen voorkomende, licht beschermde soorten. Door het ontbreken van beplanting en bebouwing heeft het projectgebied geen bijzondere functie voor vleermuizen.

Amfibieën

De oever van het Meppelerdiep is een tamelijk harde oever. Gezien de aanwezige biotopen komen hier geen zwaardere beschermde soorten voor.

Overige soorten

Er zijn, gezien de aanwezige biotopen, geen beschermde reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het projectgebied voldoet hier niet aan.

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- m. Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- n. Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

Gezien de bovenstaande conclusies staat de Flora- en faunawet, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4. 6. Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- o. bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- p. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het

PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Ook worden in de directe omgeving geen gevaarlijke stoffen over de weg, het water of door buisleidingen vervoerd. Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het project niet in de weg staat.

4. 7. Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging tot doel hebben. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

Indien het uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aan nemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gronden (artikel 5.16 Wm):

- q. er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- r. een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- s. een besluit 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- t. het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Er is gekeken of de bijdrage van het voorliggende bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hiervoor wordt een grens gehanteerd van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit betekent dat voor NO₂ en PM₁₀ projectbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³.

Voor een aantal functies geeft de ministeriële regeling “niet in betekenende mate bijdragen” hier een cijfermatige invulling aan. Volgens deze regeling kan de bijdrage van minder dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg als NIBM aangemerkt worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3:1 Wet ruimtelijke ordening) dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen gemotiveerd te worden op welke wijze rekening is gehouden met de luchtkwaliteit. Voor het voorliggende plan is uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied.

4.7.2 Beoordeling

De ontwikkeling betreft de realisatie van 10 wooneenheden. Voor de realisatie van woningen geldt dat woningbouwprojecten van een beperktere omvang van 1500 woningen uitgesloten zijn van een toetsing aan de luchtkwaliteit. Deze ontwikkeling draagt op voorhand ‘niet in betekenende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is rekening gehouden met de luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied. Om de luchtkwaliteit in de omgeving van het gebied inzichtelijk te maken, is de monitoringstool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (www.nsl-monitoringstool.nl) geraadpleegd.

Met behulp van de Monitoringstool zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het projectgebied beoordeeld. Er zijn in de monitoringstool geen gegevens opgenomen over de ontsluitingsweg voor het projectgebied. Daarom is gebruik gemaakt van de gegevens van de meest nabijgelegen ontsluitingsweg, de N334. Hieruit blijkt dat in 2015 en de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de N331 (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het projectgebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7.3 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4. 8. Milieuzonering

4.8.1 Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- u. ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- v. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009).

4.8.2 Toetsing en conclusie

De beoogde woningen vormen een hindergevoelige functie in een tamelijk gedifferentieerd gebied. Aan de overzijde van het Meppelerdiep liggen meerdere bedrijfsmatige functies die mogelijk hinder kunnen veroorzaken ter plaatse van de projectlocatie. Deze bedrijvigheid is gelegen binnen het geluidsgezoneerde industrieterrein Meppelerdiep - Zomerdijk. Het projectgebied ligt binnen de geluidszone van dit gezoneerde industrieterrein. Om die reden is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (zie paragraaf 4.11).

Daarnaast is er ten noordoosten van het projectgebied aan de Nieuwesluis 49 een bedrijfsbestemming aanwezig. Binnen deze bestemming is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Voor de bedrijven aan de overzijde (westzijde) van het Meppelerdiep is het aspect geluid maatgevend. Aangezien deze bedrijven onderdeel uitmaken van een geluidsgezoneerd industrieterrein Meppelerdiep-Zomerdijk. Deze geluidsaspecten worden beschreven in paragraaf 4.11.

Naast het aspect geluid is het aspect geur van suikerwerkfabriek Buisman (gelegen aan de overzijde van het Meppelerdiep) relevant. Deze suikerwerkfabriek valt onder milieucategorie 4.2.

Bij de Buisman (suikerwerkfabriek) is het aspect geur bepalend voor de richtafstand van 300 meter. De richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en gevaar zijn 50 meter of minder. De beoogde appartementen zijn op meer dan 50 meter afstand gelegen van de suikerwerkfabriek. De aspecten geluid, stof en gevaar leveren daarom geen belemmeringen op voor de realisatie van appartementen.

Voor de beoordeling van geur geldt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' de volgende normstelling:

- 2 ge/m³ als 98- percentiel en/of een hedonische waarde van -1 of hoger op woningen en andere geurgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijken;

- 3 ge/m³ als 98 percentiel en/of een hedonische waarde van -2 of hoger op woningen en andere geurgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied.

De beoogde appartementen worden gerealiseerd in het gebiedstype rustige woonwijk. Daarom moet worden voldaan aan 2 ge/m³ als 98- percentiel en/of een hedonische waarde van -1 of hoger.

Om te bezien of hieraan voldaan kan worden, is gebruik gemaakt van een tweetal beschikbare onderzoeken.

- In het kader van de verlening van de vigerende milieuvergunningaanvraag is het aspect geur beoordeeld aan de hand van een rapport van een door TNO uitgevoerd geuronderzoek (Geuronderzoek bij Koninklijke Buisman B.V. te Zwartsluis, TNO-Milieu en Energie, referentienr. 92-105, d.d. april 1992). In het TNO-rapport zijn voor verschillende productieomstandigheden de geurcontouren 1 ge/m³ als 98 percentiel weergegeven. Uit het TNO geuronderzoek blijkt dat het *brandproces* maatgevend is en dat daardoor de geurcontouren bij verschillende productieomstandigheden onderling niet verschillen.
- Daarnaast is recent onderzoek gedaan door de Omgevingsmanager. Dit onderzoek is gedaan in het kader van het in januari 2015 vastgestelde bestemmingsplan Besto-terrein Zwartsluis. Uit het onderzoek blijkt dat de hedonische waarde -1 is en de geurimmissieconcentratie lager is dan 2 ge/m³ als 98 percentiel. Daarmee is in voldoende mate een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van het Besto-terrein. Er wordt voldaan aan de richtwaarde. Derhalve levert het aspect geur van de suikerwerkfabriek geen belemmeringen op voor de realisatie van de woningen.

Aangezien de beoogde appartementen worden gerealiseerd op eenzelfde afstand van (het emissiepunt) van de suikerwerkfabriek, kan in analogie met de conclusies de bovengenoemde rapporten worden gesteld dat ook ter plaatse van de beoogde appartementen aan de Nieuwesluis wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Temeer omdat het projectgebied, net als het Besto-terrein ruimschoots buiten de in de bovengenoemde onderzoeken geïmpliceerde geurcontour is gelegen. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 6: Geurcontour 1 ge/m³ - 98 percentiel TNO-rapport

Op basis hiervan kan gesteld worden dat bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de realisatie van de appartementen. Ook werkt het realiseren van de appartementen niet belemmerend voor bedrijvigheid in de omgeving, mede omdat ter plaatse al sprake is van een woonbestemming.

4. 9. Water

4.9.1 Waterbeheer en watertoets

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits - en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

4.9.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

4.9.3 Onderzoek en conclusie

Het plangebied was in de referentiesituatie voor het grootste deel voorzien van verharde oppervlakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarom niet of nauwelijks in een toename aan verharde oppervlakken. Compensatie is daarom niet aan de orde. Daarnaast is de locatie gelegen nabij het Meppelerdiep en bijbehorende kade. Vanuit waterveiligheidsoogpunt kunnen beperkingen gelden voor het realiseren van bebouwing of het uitvoeren van werkzaamheden nabij deze kade.

In het kader van de watertoets is advies aangevraagd bij het waterschap. Dit advies wordt (zodra binnen) verwerkt in deze waterparagraaf.

4. 10. Waterveiligheid

Overstromingsrisico's en meerlaagsveiligheid

Waar in het klassieke waterkeringsbeleid wordt uitgegaan van waterkeringsnormen wordt in de nieuwe benadering uitgegaan van overstromingsrisico. Deze nieuwe normen zijn tot stand gekomen met de risicobenadering: de normen hangen niet alleen samen met de kans op een overstroming, maar ook met de gevolgen van een overstroming. Daarbij wordt ingezet op meerlaagsveiligheid. Dit betekent dat de waterveiligheid niet alleen afhankelijk is van de kwaliteit van dijken, dammen en sluizen. In de nieuwe benadering is sprake van waterveiligheid in drie lagen:

1. maatregelen om overstromingen te voorkomen (zoals versterking van dijken, dammen en duinen en rivierverruiming);
2. gevolgen van overstromingen beperken via ruimtelijke inrichting;
3. gevolgen van overstromingen beperken via rampenbestrijding.

Het projectgebied ligt in dijkkring 9 (Vollenhove). De totale lengte van de primaire waterkering (categorie a) van dijkkring 9 is ruim 46 kilometer en grenst aan de zuidzijde aan de Vecht vanaf Ommen westwaarts, en in het westen aan het Zwarte Water en het Zwarte Meer tot de Kadoelersluis. In het noorden en oosten wordt het dijkkringgebied volledig begrensd door hoge grond, in het noordwesten bestaat de kering uit categorie c-keringen. Omdat het projectgebied gelegen is in dijkkring 9 is in de ruimtelijke onderbouwing een overstromingsrisicoparagraaf relevant voor deze ontwikkeling.

Laag 1: voorkomen

Voor de primaire waterkeringen van dijkkring 9 is de overschrijdingskans genormeerd op 1/1250 per jaar. Op basis van de provinciale risicokaart ligt het projectgebied in een gebied met een kleine kans op overstroming. Bij een dijkdoorbraak maakt het projectgebied dus onderdeel uit van het potentiële overstromingsgebied. De maximale waterdieptes voor de projectlocatie zijn in te schatten op maximaal circa 2,5 meter. Dit komt neer op het nagenoeg volledig overstroomd van de begane grond van de bebouwing.

Laag 2: beperking door ruimtelijke inrichting

Om het aantal slachtoffers te beperken kunnen maatregelen worden getroffen in de ruimtelijke inrichting. De kern Zwartsluis ligt over het algemeen enigszins hoger boven dan het omliggende agrarische gebied. Dit leidt in de kern tot iets lagere maximale overstromingsdiepten, maar beperkt de omvang van de overstroming niet. Tussen Zwartsluis en de primaire waterkering zijn geen hoge elementen (compartimenteringskeringen of hooggelegen wegcunetten) die een overstroming kunnen beperken. Binnen het plan zelf zijn nauwelijks mogelijkheden om via ruimtelijke inrichting de gevolgen van de overstroming te beperken. Enige optie is de bebouwing op een hoger peil aan te leggen. Het plan voorziet weliswaar in een hoger drempelpeil van de eerste woonlaag, maar dit voorkomt niet een mogelijke inundatie van de eerste woonlaag.

Laag 3: rampenbestrijding

Om het aantal slachtoffers te beperken kan dijkkring 9 preventief worden geëvacueerd. In het algemeen wordt aangehouden dat dit proces twee dagen in beslag neemt. Gezien de lage bevolkingsdichtheid van de regio en de relatief nabije ligging van de hoge gronden is evacuatie hier mogelijk in een korter tijdsbestek. Bij preventief evacueren wordt aangenomen dat het aantal slachtoffers met 80-90% wordt verminderd (uitgaande van het feit dat niet iedereen gehoor zal geven aan een evacuatieoproep).

In geval van een hoogwater op de Vecht, Zwartewater of Zwarte Meer kan dus redelijkerwijs worden aangenomen dat er voldoende tijds is om de dreiging van het hoogwater te onderkennen en te besluiten tot evacuatie. Er is dus voldoende handelingsperspectief.

Voor dijkkring 9 geldt dat niet in *alle* gevallen evacueren mogelijk is. Bij storm of het plotseling falen van (een van) de waterkeringen zal er onvoldoende tijd zijn voor besluitvorming en uitvoering. Dit geldt zeker als het gaat om plotseling falen van de waterkering op korte afstand (350 meter) ten zuiden van de projectlocatie.

Evacueren is dan niet realistisch. In dat geval is vluchten naar een hogere plek in de bebouwing de enige optie (verticale evacuatie). Aangezien het bij dit project gaat om de realisatie van een gebouw in drie woonlagen is vluchten naar een hogere verdieping zeer goed mogelijk en veilig. De beoogde bebouwing is beperkt hoger dan de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Binnen deze bebouwing is dus iets meer mogelijkheid tot verticaal evacueren dan in de bestaande bebouwing op deze plek en de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

4. 11. Wegverkeerslawaaï

4.11.1. Toetsingskader: Wet Geluidhinder

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buiten stedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

4.11.2. Onderzoek en conclusie

Met dit project worden woningen gesitueerd binnen de onderzoekszone van de N334. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 1.

De Nieuwesluis zelf (klinkerweg) is een 30 km/uur weg met een etmaalintensiteit van 441 motorvoertuigbewegingen. Een dergelijk lage etmaalintensiteit heeft een invloed op de gevelbelasting van de appartementen die nihil is te noemen. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening.

4. 12. Industrielawaai

4.12.1. Toetsingskader Industrielawaai

Volgens de Wet geluidhinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Bedoelde inrichtingen – vroeger ook wel 'A-inrichtingen' genoemd – worden nader genoemd in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van Industrielawaai. Nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) binnen de zonegrens zijn niet zonder meer toegestaan. Indien er binnen de 50 dB(A)-contour, de zonegrens van het industrieterrein, geluidsgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) mogelijk worden gemaakt, geldt een onderzoeksplicht. Wanneer er voor een locatie binnen de zone Industrielawaai wordt aangetoond dat de geluidsbelasting onder de 50 dB(A) ligt, is de bouw van geluidsgevoelige functies op die locatie toegestaan. Bij een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A).

4.12.2. Onderzoek

Het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen. In de huidige situatie zijn dergelijke inrichtingen hier ook niet aanwezig. Het bedrijf wat mogelijk wordt gemaakt valt ook niet onder de grote lawaaimakers.

Het plangebied ligt echter wel binnen de geluidszone van industrieterrein Meppe-lerdiep-Zomerdijk. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel van de voorziene geluidgevoelige functies is dan ook noodzakelijk om te bepalen of de geluidbelasting acceptabel is en of er een hogere waarde verleend moet en kan worden.

De gemeente Zwartewaterland is bevoegd gezag met betrekking tot het gezoneerde industrieterrein. Bij deze gemeente is het zonemodel opgevraagd, en verkregen. Vervolgens is de voorziene woonlocatie gemodelleerd met een hoogte van maximaal 9 meter, wat resulteert in maximaal 3 bouwlagen. Per bouwlaag is vervolgens de geluidbelasting berekend ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein.

In onderstaand figuur een 3-dimensionale weergave van het geluidmodel opgenomen.



In bijlage 2 zijn de rekenresultaten weergegeven. Hieruit blijkt dat een hogere waarde van 52 dB(A) nodig is. Hiervoor moet een hogere waarde-procedure worden gevolgd.

4.12.3. Conclusie

Met de vaststelling van de hogere waarde vormt aspect industrielawaai geen belemmering voor de ontwikkeling.

4. 13. Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw vormt een belangrijk aandachtspunt. De duurzaamheid in de stedenbouwkundige opzet plan komt tot uitdrukking in de gekozen ontsluiting die aansluit op de bestaande verkavelingsstructuur, wegenstructuur, behoud van het bestaande oppervlaktewater, aansluiten op de waterstructuur en de compacte wijze van bouwen.

Duurzaamheid komt eveneens tot uiting door het feit dat een bestaande verrommelde locatie opnieuw wordt ingevuld. Hiermee krijgt de locatie een duurzame en blijvend nuttige stedenbouwkundige invulling. Met het project wordt dus een goede basis gelegd voor verdere uitwerking van duurzaamheidsprincipes.

5. UITVOERBAARHEID

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te achterhalen of de maatschappij het plan uitvoerbaar vindt. De planologische procedure kent meer momenten waarop de burgers en instanties hun mening over het plan kenbaar kunnen maken. De projectprocedure, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, is globaal als volgt opgebouwd.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Hierop zijn geen reacties ontvangen. De ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Op het initiatief is één zienswijze binnen gekomen. Deze zijn door de gemeente beantwoord in een zienswijzennota. Het project is op basis van deze zienswijze op enige onderdelen aangepast. De zienswijzen zijn meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. Het op goede manier doorlopen van de genoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatieregeling en de financiële haalbaarheid van eventuele ontwikkelingen die in het projectgebied mogelijk worden gemaakt.

De gemeente Zwartewaterland en de initiatiefnemers gaan een aanvullende anterieure overeenkomst aan waarmee de economische uitvoerbaarheid wordt verzekerd. Er bestaat nog onzekerheid over de kosten van de bodemsanering. Een inzicht in kosten wordt in de loop van de procedure bijgevoegd, afspraken over de betaling hiervan wordt ook gedurende de procedure geregeld.

5. 3. Kostenverhaal

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt

tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Met dit project wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Tevens is bepaald dat bij exploitatiebedragen minder dan €10.000 er sprake is van een 'kruimelgeval' waarbij het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht is. In dit geval kan met leges worden volstaan aangezien er geen sprake is van fysieke kosten voor de gemeente en de gemeentelijke kosten minder bedragen dan € 10.000,-. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is verder een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

6. CONCLUSIE

Het project past binnen de relevante beleidsuitgangspunten van de gemeente waar het gaat om het realiseren van 10 wooneenheden aan de Nieuwesluis 27 te Zwartsluis.

De voorgenomen ontwikkeling is vanwege de specifieke locatie-eisen passend zoals beschreven in hoofdstuk 2. De ontwikkeling is verder ter plaatse aanvaardbaar, vanwege de inpassing van de beoogde ontwikkeling met de omgeving. Deze inpassing wordt gewaarborgd door de bebouwingen in te voegen in het bestaande structuur en - gebruik te maken van éénzelfde uitstraling als de omstaande woningen.

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit project, waaronder sectorale belemmeringen (milieu). Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.