

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ZWARTSLUIS — DE NIEUWESLUIS 49



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
ZWARTSLUIS – NIEUWESLUIS 49**

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HET PROJECT	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijke beleid	10
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Vormvrije-merbeoordeling	13
4. 2. Verkeer en parkeren	13
4. 3. Archeologie en cultuurhistorie	14
4. 4. Bodem	15
4. 5. Ecologie	16
4. 6. Externe veiligheid	17
4. 7. Luchtkwaliteit	18
4. 8. Milieuzonering	20
4. 9. Watertoets	22
4. 10. Waterveiligheid	23
4. 11. Wegverkeerslawaaï	25
4. 12. Industrielawaai	26
4. 13. Duurzaamheid	27
5. UITVOERBAARHEID	28
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	28
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	30
BIJLAGEN	
Bijlage 1	Ecologisch onderzoek
Bijlage 2	Wateradvies
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek

1. INLEIDING

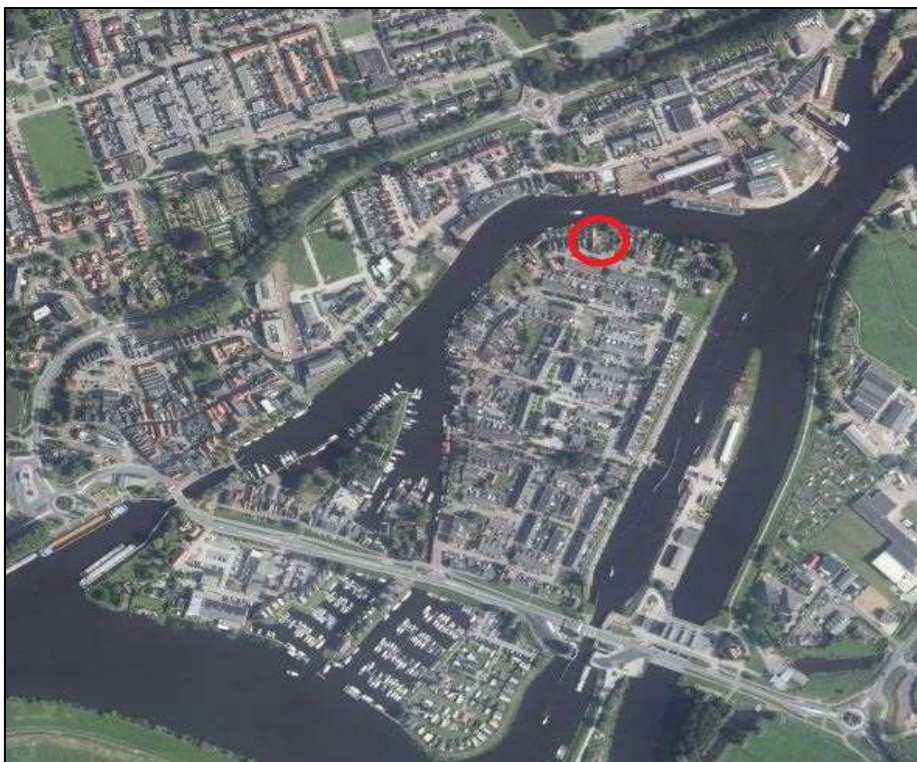
1. 1. Aanleiding

Aan De Nieuwesluis 49 in Zwartsluis staat een verpauperd bedrijfspand met bijbehorend bedrijfsterrein. Dit pand wordt gesloopt en het terrein wordt leeggeruimd. De initiatiefnemer heeft het voornemen om twee twee-onder-een-kapwoningen te realiseren op deze locatie.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. De gemeente Zwartewaterland wil in principe meewerken aan de ontwikkeling van deze vier woningen. 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 ten zuiden van het Meppelerdiep in Zwartsluis. Midden in Zwartsluis is, mede door het Meppelerdiep en het verbindingskanaal met Zwarte Water, een schiereiland gelegen. Het projectgebied maakt deel uit van de meest noordelijke bebouwingsstrook op het eiland. In figuur 1 is de ligging van het projectgebied globaal weergegeven.



Figuur 1. Ligging projectgebied (bron: ArcGis luchtfoto 2015)

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Woonwijken Zwartewaterland*, dat is vastgesteld op 11 januari 2011. Het projectgebied heeft daarin een bedrijfsbestemming. Deze bestemming is gericht op bedrijvigheid, woningbouw is niet toegestaan. Bovendien zijn de nieuwe woningen deels buiten het bouwvlak gesitueerd.

Vrijwel het gehele projectgebied (op het meest noordoostelijke strookje na) 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 draagt.

Tot slot is het gehele projectgebied 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'. Op deze industrieterreinen zijn namelijk geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. In figuur 2 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven met daarop 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. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

2. HET PROJECT

2. 1. Huidige situatie

Nieuwesluis maakt onderdeel uit van het oudste bebouwingslint in Zwartsluis. Oorspronkelijk liep dit lint langs de oostzijde van het Meppelerdiep. Hier waren verschillende soorten bedrijvigheid aanwezig. Later is door de aanleg van een nieuwe watergang, die de aansluiting vormt van het Meppelerdiep op het Zwarte Water, in het oostelijk deel van het lint een schiereiland ontstaan. Op dit eiland zijn de meeste bedrijven verdwenen. Het is in hoofdzaak een woongebied. Dit project is daarmee een logische voortzetting van dit proces.

In de huidige situatie is er sprake van een bedrijfsterrein. Het gebied is ingericht met een verpauperd bedrijfsgebouw, enkele schuren ten behoeve van het bedrijf en een verhard deel van het erf dat dient als opslagruimte. De achterzijde van het perceel ligt aan het water en kijkt uit op enkele bedrijfspanden en een scheepswerf. Op deze zijde van het perceel staan enkele bomen. Een aanzicht op het projectgebied is weergegeven in figuur 3.

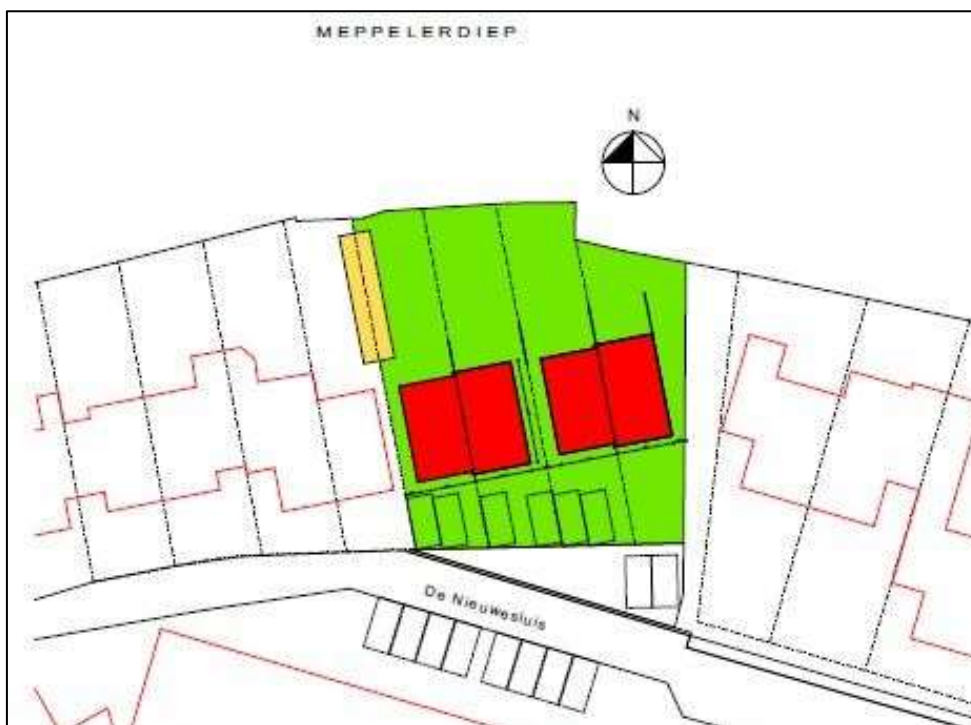


Figuur 3. Aanzicht op het projectgebied (bron: Google Streetview)

Het projectgebied ligt in een woonwijk, die grotendeels omringd is met het Meppelerdiep. De wijk is opgebouwd uit verschillende typen woningen. Zo komen er onder meer appartementen, rijtjeshuizen, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen voor. De wijk wordt via de Nieuwesluis en de Hasselterdijk ontsloten op de N331. Het parkeren vindt zowel plaats op eigen erf als in de openbare ruimte.

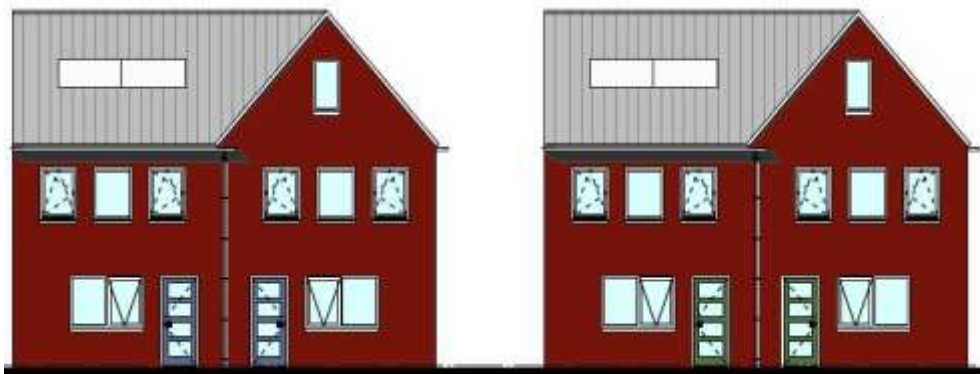
2. 2. Beschrijving initiatief

De initiatiefnemer wil in het projectgebied vier woningen realiseren. Deze worden ontwikkeld in de vorm van twee twee-onder-één-kapwoningen. De woningen zijn gesitueerd op het midden van het perceel zodat aan de voorzijde ruimte is voor parkeervoorzieningen, hier worden 6 parkeerplaatsen aangelegd, en aan de achterzijde voor ruime tuinen of mogelijk een uitbouw aan de waterkant. De woningen worden schuin ten opzichte van de weg gepositioneerd en komen hiermee overheen met de rooilijn van de nieuwbouwwoningen op het naastgelegen perceel. Tevens wordt op de westelijke perceelsgrens, achter de woningen een berging geplaatst. In figuur 4 is een plattegrond van de toekomstige situatie weergegeven.



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

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Van de woningen die samen een twee-onder-een-kapwoning is één woning voorzien van een dwarskap en de andere woning van een langskap. De woningen hebben een bouwhoogte van ruim 9 meter. Een impressie van het gevelaanzicht de toekomstige woningen is te zien in figuur 5.



Figuur 5. Gevelaanzicht toekomstige situatie voorzijde (bron: Architect Lahaye)

Het ontwerp van de woningen, zoals weergegeven in figuur 5 betreft het basisontwerp van de huizen, zonder optionele aanbouw. Hierbij is ruimte gelaten voor de bewoners om uitbouwen te realiseren aan de achterzijde van de woningen.

Figuur 6 en 7 geven situatietekeningen weer van de toekomstige situatie. Hierin is duidelijk te zien hoe de woningen in het straatbeeld passen.



Figuur 6. Impressie van het vooraanzicht van de nieuwe woningen



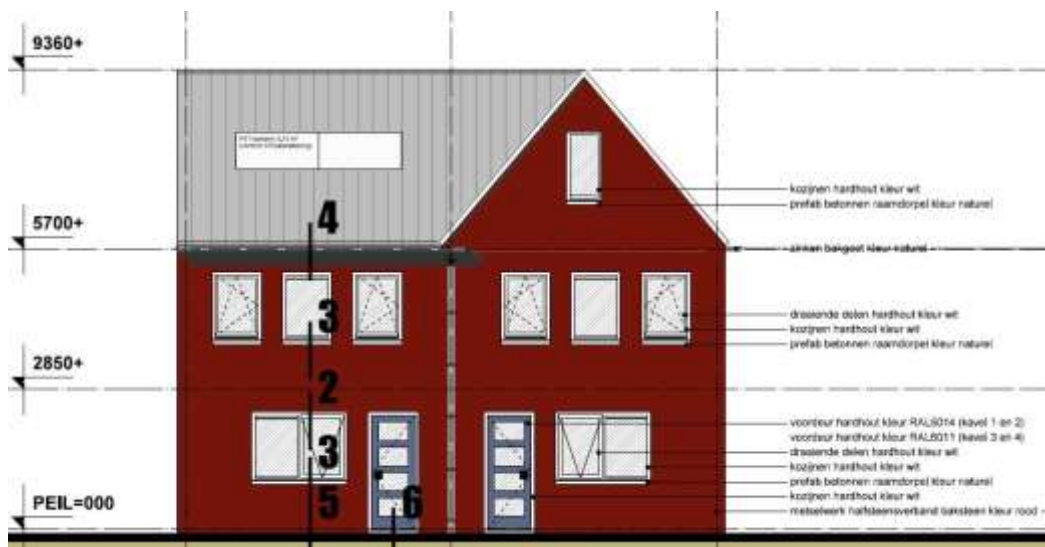
Figuur 7. Impressie van het achteraanzicht van de nieuwe woningen

Stedenbouwkundige inpassing

In de huidige situatie, met de vervallen bedrijfsgebouwen en het open erf met rommelige buitenopslag dat hierbij hoort, vormt het projectgebied een onderbreking in het straatbeeld. Door het invullen van het projectgebied met woningen wordt bovendien het bebouwingsbeeld in de rest van de straat doorgetrokken in het projectgebied, waardoor een meer uniform straatbeeld ontstaat. Dit verbetert de openbare ruimte en de kwaliteit van de Nieuwesluis.

De woningen komen ten opzichte van de huidige bebouwing verder naar achteren te staan. Het plan sluit qua vormgeving een omvang aan bij de nieuwe woningen aan de oostzijde. Het volgt ook de rooilijn van deze woningen, waardoor een eenheid ontstaat. Achter de woningen, aan de waterzijde, is het optioneel mogelijk om aanbouwen te realiseren.

Het materiaalgebruik sluit aan bij de eisen van de welstandsnota. Er wordt onder meer gebruik gemaakt van antracietkleurige dakpannen, hardhouten kozijnen en roodkleurige bakstenen voor de buitenmuren. Dit is weergegeven in figuur 8.



Figuur 8. Overzicht van het materiaalgebruik van de nieuwe woningen

Parkeren en ontsluiting

De woningbouwlocatie wordt goed ontsloten via De Nieuwesluis op de regionale infrastructuur, de N331. Voor parkeren is het uitgangspunt dat dit zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Daarnaast is er ook in de openbare ruimte, ruimte om te parkeren. In totaal worden op eigen terrein en in de openbare ruimte acht parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal voldoet aan de parkeernormen. In paragraaf 4.2 is een uitgebreide beschrijving van het aspect verkeer en parkeren opgenomen.

Functionele inpassing

De woningbouwlocatie grenst aan een weg waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden en wordt goed ontsloten. In de nabijheid van de locatie is hoofdzakelijk sprake van woningen. De vier 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.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 14 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;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan.

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 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 kreekruggen.

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 de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Gezien de relatieve kleinschaligheid van het project, waarin slechts vier woningen worden mogelijk gemaakt in het kader van herontwikkeling van een verpauperde bedrijfslocatie, wordt dit project niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2016

In de Omgevingsvisie Overijssel 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 ambitie van de provincie ten aanzien van de woonomgeving is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, waarmee ingespeeld kan worden op veranderende woonbehoeften. Het aanbod aan woonmilieus vindt in hoofdzaak plaats in steden en dorpen. Het concentratiebeleid van de provincie is erop gericht om de leefbaarheid van steden en dorpen te behouden en versterken. 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 kavelstructuur 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 in de Stedelijke omgeving. De wijk waarin het projectgebied ligt is aangewezen als 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 opgesteld. In de omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal 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 woningbouw mogelijkheden worden gezien op een grotere schaal dan die van de individuele gemeenten.

Conclusie provinciaal beleid

In het projectgebied worden vier woningen gebouwd. Hierbij worden de bestaande gebiedskenmerken gerespecteerd en vindt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De woningbouw sluit aan 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 in overeenstemming met een provinciaal belang.

3. 3. Gemeentelijke beleid

Woonvisie Zwartewaterland 2017

De woonvisie geeft inzicht in de woonvraagstukken van Zwartewaterland, zodat de woonpartners weten waar de gemeente haarzelf en hen op uitdaagt. Voorafgaand aan de woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn verwerkt in de woonvisie. De woonvisie is opgesteld voor de periode 2017-2025.

De huishoudensgroei die momenteel in de gemeente Zwartewaterland plaatsvindt, zet in de komende jaren nog stevig door. In de periode 2015-2025 komen er zo'n 1.000 huishoudens bij. Vanaf 2025 wordt een afvlakking van de toename verwacht.

Het accent van de woningbouw binnen de gemeente Zwartewaterland ligt de ko-

mende jaren op de bestaande voorraad, maar nieuwbouw blijft nodig. In de periode 2016-2026 gaat het om ongeveer 920 woningen. Voor nieuwbouw wordt in de uitgangspunten onder andere genoemd dat:

- Uitbreiding in de kernen vindt kleinschalig en gefaseerd plaats, zodat het mogelijk is om in te spelen op veranderingen in de vraag. De (lokale) behoefte is leidend. Plannen dienen in aantallen en programmering aan te sluiten bij de behoefte;
- Nieuwbouw bij te dragen aan de identiteit van een wijk of kern. Daarbij gaat het zowel om de ruimtelijke als de sociale kwaliteit;
- Inbreiding gaat voor uitbreiding conform de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Toevoeging door nieuwbouw: vrijwel geheel in de koopsector, met name in het prijssegment €200.000 - €300.000;
- Nieuwbouw is een kwalitatieve toevoeging: variatie in woonvormen en in dichtheden met als doel om een gedifferentieerde bevolkingsopbouw te behouden.

In dit project worden vier koopwoningen gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Het momenteel verpauperde terrein wordt op die manier opnieuw ingericht. Gezien het feit dat alle woningen inmiddels verkocht zijn, voorziet het project voor een deel in de (lokale) behoefte. Bij het ontwerp van de woningen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de omgeving. Het project sluit aan bij de uitgangspunten voor nieuwbouw uit de woonvisie.

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 toetsing aan de welstandsnota 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.

In paragraaf 2.2 is beschreven hoe de ontwikkeling voldoet aan de welstand. Het project is passend binnen het geldende welstandsbeleid van de gemeente Zwartewaterland.

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 2000 of meer woningen. De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempelwaarde.

Voor activiteiten die niet aan de drempelwaarden voldoen, moet toch 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 Natuur Netwerk Nederland 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 voorts 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 zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Hier is plaats voor zes parkeerplaatsen. Tevens zijn er reeds twee parkeerplaats aanwezig op de openbare strook tussen de weg en het projectgebied. Met dit totaal aantal van acht parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernormen voor twee-onder-een-kapwoningen in een weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Volgens de parkeernormen van de CROW moet rekening worden gehouden met gemiddeld 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dit komt afgerond neer op een totaal van acht parkeerplaatsen.

4.2.3. Conclusie

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

4. 3. Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1. Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in medio 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.3.2. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijke moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

4.3.3. Onderzoek en conclusie

In het geldende bestemmingsplan is voor de locatie van het projectgebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Op basis van de regeling van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bouwwerkzaamheden zijn gepland in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde van 90%. Dit betekent dat, voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, de mogelijk aanwezige archeologische waarden zeker gesteld moeten worden. Hiertoe moet een rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de

archeologische waarde van het te verstoren gebied, naar het onderdeel van het college van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- Het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of,
- De archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of,
- In het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

In overleg met de gemeente is besloten om eerst de omgevingsprocedure te doorlopen. Het terrein is nu nog voor een groot deel verhard, waardoor het uitgangspunt is dat archeologisch onderzoek plaatsvindt wanneer de bestaande bebouwing gesloopt is en de verhardingen verwijderd zijn. Hiervoor geldt een voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Daarbij moet de sloop onder het maaiveld onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

Er zijn binnen het projectgebied geen beschermde cultuurhistorische waarden aanwezig. Het bebouwingslint heeft, zoals beschreven in paragraaf 2.1 wel een zekere betekenis voor de oude kern van Zwartsluis. Die waardering wordt gerespecteerd door de kwaliteitsverbetering die plaatsvindt met deze ontwikkeling. Verder vormen de welstandscriteria de waarborging van deze waarden. In paragraaf 2.2 wordt beschreven hoe hieraan wordt voldaan.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit project. Voor archeologie dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.

4. 4. Bodem

4.4.1. Toetsingskader

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.

4.4.2. Onderzoek en conclusie

Het bodemonderzoek wordt afzonderlijk bij de aanvraag ingediend. De uitkomsten hiervan worden in deze onderbouwing opgenomen.

4. 5. Ecologie

4.5.1. Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Overijssel

In de provincie Overijssel wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van een aantal soorten genoemd in bijlage 7.4.I bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bosmuis, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat. Ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker geldt dat tevens vrijstelling wordt verleend in het belang van de bescherming van wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats.

4.5.2. Onderzoek en conclusie

Voor dit project is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 1. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten is uitgesloten. Het projectgebied bezit daarnaast geen mogelijkheden voor vleermuizen en broedvogels om er te verblijven. Wel vliegen en foerageren er vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren.

Het voorkomen van huismussen met vaste rust- en verblijfplaatsen onder het dak van de te slopen opstallen kan niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half maart tot half mei. De verwachting is niet dat dit een belemmering zal vormen voor het project.

Naar aanleiding van het verkennende ecologisch onderzoek kan gesteld worden dat het aspect ecologie in principe geen belemmering vormt voor dit project. Wel zal er nog nadere afstemming plaatsvinden met betrekking tot de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen.

4. 6. Externe veiligheid

4.6.1. Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.6.2. Onderzoek en conclusie

In het kader van de externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit 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 binnen een afstand die invloed heeft op het projectgebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft een gasdrukregel- en meetstation met een risicovolle buisleiding op circa 270 ten westen van het projectgebied, aan de overkant van het Meppelerdiep. Voor het gasdrukregel- en meetstation geldt een invloedgebied met de grootte van 15 meter rondom dit station. Voor de buisleiding, met een dikte van 4 inch en een maximale werkdruk van 40 bar geldt een richtafstand van 45 meter. Aan beide richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het project niet in de weg staat.

4. 7. **Luchtkwaliteit**

4.7.1. Toetsingskader

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):

- a. Er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- b. Een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- d. 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. Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling betreft de realisatie van 4 wooneenheden. Voor de realisatie van woningen geldt dat woningbouwprojecten van een beperktere omvang dan 1500 woningen uitgesloten zijn van een toetsing aan de luchtkwaliteit. De ontwikkeling in dit project draagt daarom 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 N331. 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.

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

4. 8. Milieuzonering

4.8.1. Toetsingskader

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:

- a. ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- b. 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 gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009).

4.8.2. Onderzoek en conclusie

Het projectgebied met daarin de beoogde woningen ligt in een vrij gedifferentieerd gebied. Hoewel de wijk waarin de woningen komen, geheel een woonwijk is, liggen aan de overzijde van het Meppelerdiep 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 akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (zie paragraaf 4.11).

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 twee-onder-een-kapwoningen 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 woningen.

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 woonwijk en;

- 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 woningen 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 woningen worden gerealiseerd op een iets grotere afstand van (het emissiepunt) van de suikerfabriek, kan in analogie met de conclusies van de bovengenoemde rapporten worden gesteld dat ook ter plaatse van de beoogde woningen aan De Nieuwsluis wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Temeer omdat het projectgebied, net als het Besto-terrein, buiten de in de bovengenoemde onderzoeken gepresenteerde geurcontour is gelegen. Deze is weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 9. Geurcontour 1ge/m³ – 98 percentiel TNO-rapport

Op basis hiervan kan gesteld worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen. Ook werkt het realiseren van de woningen niet belemmerend voor bedrijvigheid in de omgeving, mede omdat in de omgeving rondom het projectgebied er al sprake is van woningen.

4. 9. Watertoets

4.9.1. Waterbeheer en watertoets

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Drents-Overijsselse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Rijkswaterstaat is de beheerder van het Meppeler Diep. 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 via de digitale watertoets advies aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het Waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven, waarbij de korte procedure geldt. Het gehele wateradvies is opgenomen in bijlage 2.

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 overstromingsrisicoparaagraaf 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 overstroomen 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 dan het omliggende agrarische gebied. Dit leidt in de kern tot iets lagere maximale overstromingsdieptes, 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. Dit voorkomt echter 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 tijd 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 (circa 400 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 twee twee-onder-een-kapwoningen die zijn voorzien van twee bouwlagen met een kap is vluchten naar een hogere verdieping goed mogelijk en veilig. De maximale waterdiepte van circa 2,5 meter kan hiermee ontvlucht worden. Deze beoogde bebouwing is tevens hoger dan het bedrijfsgebouw dat in de huidige situatie in het projectgebied staat. Er is binnen de nieuwe bebouwing dus meer mogelijkheid tot verticaal evacueren dan in de bestaande bebouwing op deze plek.

4. 11. Wegverkeerslawaaï

4.11.1. Toetsingskader wegverkeerslawaaï

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. Het projectgebied ligt op circa 157 meter afstand tot deze weg. Er is daarnaast sprake van tussenliggende bebouwing, dat een geluidswerende werking heeft inzake het wegverkeerslawaaï van de N334 op het projectgebied. Bovendien is verderop in de straat, aan De Nieuwesluis 23, eerder een akoestisch onderzoek voor het wegverkeerslawaaï van de N334 uitgevoerd. Deze locatie ligt op vrijwel dezelfde afstand tot de N334 als het projectgebied aan De Nieuwesluis 49. De locatie aan De Nieuwesluis 23 voldeed aan de gestelde grenswaarde van 48 dB. Om bovenstaande redenen kan redelijkerwijs worden verwacht dat binnen het projectgebied wordt voldaan aan de grenswaarde.

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 nieuwe woningen die nihil te noemen is. Er is dus sprake van goede ruimtelijke ordening en het wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit project.

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 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.

Om dit te onderzoeken is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling zonder aanvullende maatregelen leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en van de maximale grenswaarde van 55 dB(A) op zowel de nieuw te realiseren woningen als de bestaande woningen westelijk van het projectgebied. Bronmaatregelen kunnen niet worden verlangd om dit te reduceren.

Om het nieuwbouwplan te kunnen realiseren, zullen conform de resultaten van het onderzoek een aantal gevels van de nieuwe woningen als dove gevels moeten worden opgezet. Het gaat om de volgende gevels:

- De gehele achtergevel van alle 4 de woningen;
- De oostgevel van de meest oostelijke woning, zowel op de verdieping als de begane grond;

- Een deel van de oostgevel op de verdieping van woning 2.

Daarnaast zijn alle geluidgevoelige ruimten in de woningen naar de zuidzijde verplaatst. Aan de achterzijde van de woningen worden geluidsschermen geplaatst die de begane grond afschermen van het industrielawaai. Zo kunnen op de begane grond deuren en ramen worden geopend en is een dove gevel niet noodzakelijk. Op de verdieping wordt wel een dove gevel gebruikt. Voor ventilatie worden suskasten geplaatst. Tot slot moet voor alle vier nieuw te bouwen woningen een Hogere Waarde worden aangevraagd van ten hoogste 54 dB(A).

Als geluids-reducerende maatregel voor de bestaande woningen ten westen van het projectgebied, wordt als mogelijkheid gegeven om een nieuwe berging te realiseren. Met deze berging wordt de geluidsbelasting op de bestaande woningen gereduceerd tot de maximale grenswaarde van 55 dB(A). Ook voor deze woningen moet een Hogere Waarde worden aangevraagd.

Bovenstaande maatregelen worden in de vergunning opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 3.

4.12.3. Conclusie

Door het nemen van de geluids-reducerende maatregelen als genoemd in het akoestisch onderzoek kan worden voldaan aan de maximale grenswaarde van 55 dB(A). Er moet voor zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woningen Hogere Waarde worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met het toepassen van de geluids-reducerende maatregelen. Op die manier vormt industrielawaai geen belemmering voor het project.

4. 13. Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw vormt een belangrijk aandachtspunt. De duurzaamheid in de stedenbouwkundige opzet van dit project 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 verpauperde, 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.

Voor de woningen geldt dat het uitgangspunt is dat de energievoorziening zo duurzaam mogelijk gerealiseerd wordt. Daarnaast worden de woningen conform de eisen van het Bouwbesluit gerealiseerd. Hoe dit in deze ontwikkeling tot uitwerking komt, komt bij de bouwaanvraag aan de orde.

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) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voornoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

5.2.1. Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het realiseren van twee twee-onder-één-kapwoningen financieel haalbaar is. De kosten voor de uitvoering worden uit de verkoop verdient. Alle woningen zijn inmiddels verkocht.

5.2.2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomst.

Middels een projectbesluit wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt. Hiervoor worden leges in rekening gebracht die in de gemaakte kosten voorzien. Daarnaast zal een planschadeovereenkomst worden overlegd om kosten voor verhalen van planschade in rekening te brengen bij de initiatiefnemer.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de bouw van een vier nieuwe woningen op het perceel De Nieuwesluis 49 te Zwartsluis, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt. De afwijking betreft het bouwen van vier woningen binnen de bestemming 'Bedrijf, waar binnen alleen mag gebouwd ten behoeve van de bestemming.

Afweging

De ontwikkeling is gericht op een inbreidingsproject, waarbij een voormalig bedrijfsperceel wordt vervangen door de bouw van 4 woningen aan de Nieuwesluis. De gevolgen voor de omgeving zijn daardoor zeer beperkt. Bij de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met de diverse gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten, waardoor sprake is van een goede inpasbare situatie.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Hierbij gelden de volgende aandachtspunten:

- voor de woningen moet een hogere geluidswaarde voor industrielawaai worden vastgesteld;
- een aantal gevels moeten als dove gevels uitgevoerd worden;
- er moeten aan de achterzijde van de woningen geluidsschermen geplaatst worden;
- er dient een geluidsreducerende maatregel voor de woningen ten westen van het projectgebied genomen te worden, in vorm van de aanleg van een berging;
- voor de woningen ten westen van het plangebied moet een hogere geluidswaarde voor industrielawaai worden vastgesteld;
- er geldt een voorwaardelijke verplichting voor archeologisch onderzoek voordat de ontwikkeling gerealiseerd wordt;
- er vindt nadere afstemming plaats met betrekking tot de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen.
- er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits aan bovenstaande punten wordt voldaan en de uitkomsten van de onderzoeken positief zijn voor de voortgang van de ontwikkeling.