



LS18147 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING SLUISWEG STEENWIJK

B+O STEDENBOUW B.V.

GEMEENTE STEENWIJKERLAND

19 APRIL 2021

Plan: Nieuwbouw appartementen Sluisweg Steenwijk
Plantype: Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning
Status: Ontwerp
IMRO-idn: -

INHOUD

■ 1. Huidige situatie	5
■ 2. Planbeschrijving	9
■ 3. Beleidskader	10
■ 4. Milieu- en Omgevingsaspecten	14
■ 5. Uitvoerbaarheid	18
■ Colofon	19



Afbeelding 1.1: Huidige situatie (Bron: PDOK)

1. HUIDIGE SITUATIE

1.1 Aanleiding

Een woningcorporatie in de gemeente Steenwijkerland is voornemens een appartementengebouw van 3 bouwlagen met daarin totaal 12 wooneenheden te realiseren op het perceel op de hoek van de Sluisweg en De Vesting te Steenwijk. De woningcorporatie heeft tot doel om voldoende, goede en betaalbare woningen in de gemeente Steenwijkerland te realiseren. Dit sluit goed aan op de ambitie van de gemeente Steenwijkerland om voldoende aanbod van betaalbare en beschikbare woningen voor alle doelgroepen te realiseren, zoals beschreven in de woonvisie. De woningcorporatie heeft samen met de gemeente Steenwijkerland aan de Sluisweg in Steenwijk een geschikte locatie gevonden om sociale huur appartementen te realiseren, waarmee aan een deel van de doelstelling kan worden voldaan.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als Gemengd - I en is voorzien van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'. Om de realisatie van een appartementengebouw mogelijk te maken dient de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' te komen vervallen.

De gemeente Steenwijkerland heeft kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een appartementengebouw. De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden middels het afwijken via omgevingsvergunning. Bij het afwijken via omgevingsvergunning dient een

ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Het voorliggende document betreft de ruimtelijke onderbouwing om te toetsen of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

De ontwikkeling vindt plaats op het perceel dat kadastraal bekend staat als SWK, sectie A, nummer 1433. De ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven in de afbeelding 1.1.

1.3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de wijk Woldmeenthe in het noorden van Steenwijk. De wijk is gelegen ten noorden van de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle en ten zuiden van de A32. De wijk Woldmeenthe is eind jaren '90 van de vorige eeuw en in het begin van deze eeuw ontwikkeld langs de Steenwijker Aa, ten noorden van de spoorlijn.

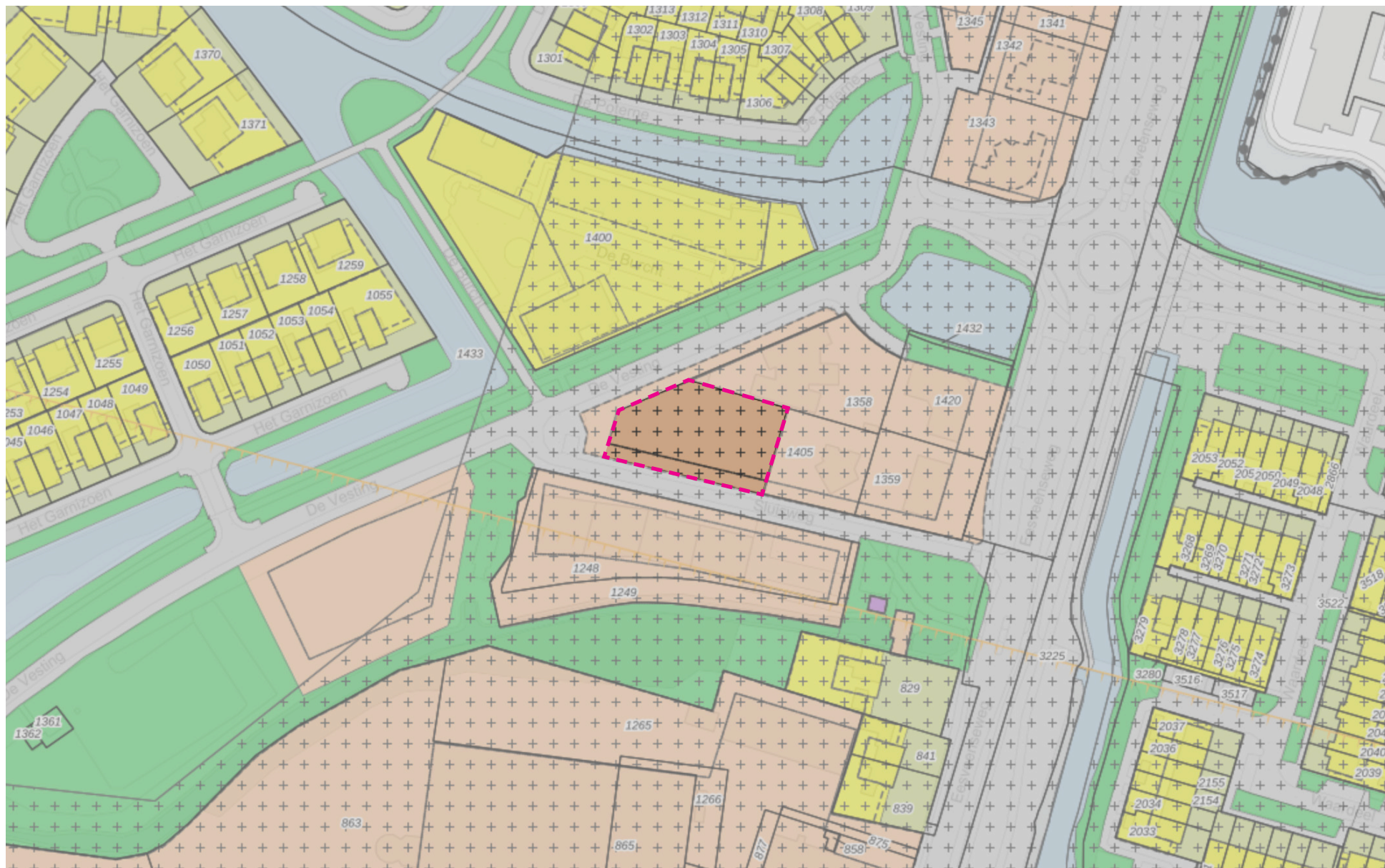
In de wijk komen gekromde straten voor. Er is één hoofdonthutingsweg, De Vesting, met daaraan zijwegen, hofjes en erven. Het plangebied is gelegen op de hoek van De Vesting en de Sluisweg. De wijk kent een duidelijke groen- en waterstructuur. De groene, open ruimtes worden geaccentueerd door de rondom gelegen halve cirkelvormige, gesloten bebouwingswand. Vanuit de Steenwijker Aa wordt het water de wijk binnen geleid. Gedeeltelijk volgt de waterstructuur de groenstructuur.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Het perceel is de laatste hoek van het bouwblok dat nog onbebouwd is. De omliggende bebouwing bestaat uit zeer diverse bebouwingstypen, allen afgedekt met een plat dak. De omliggende bebouwing is aan de zijde van de Eesveenseweg en de Vesting in een strakke rooilijn gesitueerd zodat er met name vanaf de Eesveenseweg samenhang in het bouwblok te herkennen is. Het plangebied is in de huidige situatie toegankelijk vanaf de Sluisweg middels een enkele inrit.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 september 2013 door de gemeenteraad van Steenwijkerland. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Gemengd - I'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2', de functieaanduiding 'Wonen uitgesloten' en maatvoering voor een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven met de magenta kaders. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.1 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen 'Gemengd - I'

De voor 'Gemengd - I' aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor culturele voorzieningen, (zakelijke) dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Wonen is uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Op de voor 'Gemengd - I' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, uitsluitend binnen het daarvoor bedoelde bouwvlak.

'Waarde - archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Voor aanvragen van een omgevingsvergunning wordt een archeologisch onderzoek gevraagd bij ontwikkelingen van meer dan 250 m². De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

1.4.2 Strijdigheid

Het voornemen is om op de aangegeven locatie een appartementengebouw ten behoeve van sociale huurappartementen te realiseren. Gezien de aanduiding 'wonen uitgesloten' is dit in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De voorgenomen

ontwikkeling kan worden toegestaan doormiddel van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van bestemmingsplan met toepassing van de uitgebreide procedure cf artikel 2.12, lid 1, onder c, onder 3. Een dergelijke omgevingsvergunning moet vergezeld gaan van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavig document betreft deze ruimtelijke onderbouwing en voorziet in de toetsing of er met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 2.1: Gewenste situatie (Bron: B+O Architecten Meppel B.V.)

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Toekomstige situatie

De woningcorporatie vindt dat iedereen moet kunnen deelnemen aan de kansen die de samenleving biedt. Als woningcorporatie gaat men dan ook voor wonen in gemêleerde buurten en wijken waar bewoners elkaar kunnen ondersteunen en waar niemand wordt buitengesloten. Doordat men in directe verbinding staat met klanten, partners en belanghouders kan men de huidige kracht van naoberschap in de kernen waarin men actief is ondersteunen en stimuleren. Zo werkt men samen aan een inclusieve samenleving.

De appartementen zullen de uitstraling krijgen van een urban villa. Deze typologie is kenmerkend vanwege zijn compacte omvang en geringe footprint. Deze bouwmassa is vergelijkbaar met die van naast gelegen gebouwen en zorgt ervoor dat het gebouw onderdeel wordt van het stedenbouwkundige cluster. Daarnaast maakt het compact bouwvolume ruimte op het perceel voor een goede landschappelijke inpassing, waarmee mogelijkheden ontstaan voor natuurinclusief wonen. Ook heeft het compacte bouwvolume een kleine impact op de mogelijke hemelwater-infiltratie, wat in overeenstemming is met de ambities van het waterschap.

Het programma is erop gericht 12 appartementen te realiseren. Er zullen daarom drie bouwlagen met elk vier appartementen worden gerealiseerd, met een maximale hoogte van 10 meter. In overeenstemming met de omliggende bebouwingstypologieën wordt het

gebouw afgedekt met een platdak.

Elk appartement zal worden voorzien van een berging. De in totaal 12 bergingen worden aan weerszijde van de entree van het gebouw gesitueerd. Het dak van de bergingen wordt vanaf de eerste verdieping toegankelijk gemaakt, om het collectieve gebruik van de daktuin mogelijk te maken.

2.3 Verkeer & Parkeren

Voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling van een woningcorporatie en is erop gericht 12 (sociale-) huur appartementen te realiseren. Gezien de functies die rondom het plangebied aanwezig zijn zal de realisatie van een appartementengebouw met 12 wooneenheden een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen met zich mee brengen. Zeker als dit vergeleken wordt met de toename van verkeersbewegingen als er (passend binnen het bestemmingsplan) een kantoor dan wel maatschappelijke of culturele voorziening zou worden gerealiseerd. Noodzaak voor verzwarende van de infrastructuur is daarom niet aan de orde. Tevens blijft de verkeerssituatie overzichtelijk en heeft de ontwikkeling geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn. De capaciteit en omvang van de weg is ruim voldoende voor de verkeersbewegingen die dit plan met zich mee brengt.

Het aantal parkeerplaatsen dat voor het

appartementengebouw zal worden gerealiseerd is conform de Nota Parkeernormen gemeente Steenwijkerland 2015. Het betreft 12 appartementen in de sociale huursector. In de Nota Parkeernormen valt dit type woning onder de categorie 'Huur, etage, midden/goedkoop'. Voor deze categorie is in de zone 'rest bebouwde kom' een norm opgenomen van 1 parkeerplaats per woning. In deze normering is reeds 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers opgenomen. Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van 12 parkeerplaatsen voldaan wordt aan de reële parkeerbehoefte die ontstaat met de realisatie van 12 (sociale-) huurappartementen op de aangegeven locatie. De parkeerplaatsen worden allen conform CROW-normering ontworpen, met een maatvoering van 2,5 x 5 meter en een toegangsweg met een breedte van 6 meter.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Ook dient te worden getoetst of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en of er sprake is

van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

1. Is er sprake van een regionale behoefte? Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Een ontwikkeling is pas ladderplichtig indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De structuurvisie spreekt van een stedelijke ontwikkeling bij de realisatie van meer dan 12 woonhuizen. Voorgenomen ontwikkeling maakt 12 sociale huur appartementen mogelijk. De ontwikkeling is daarom niet ladderplichtig. Het rijksbeleid geeft geen aanvullende voorwaarden en uitgangspunten voor ontwikkelingen van dergelijke kleinschalige projecten. Daarom wordt er volstaan met het relevante beleidskader op provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het ‘Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel’. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw kan aan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

3.2.1 Of - Generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval is bij de afweging in de eerste fase, de ‘generieke beleidskeuzes’, met name titel 2.2 Woningbouw van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. In het concentratiebeleid van de provincie Overijssel is vastgelegd dat de overige kernen (waaronder Steenwijk) in principe alleen mogen bouwen voor de lokale behoefte en voor bijzondere doelgroepen. Gemeenten stemmen in het kader van de regionale woningbouwprogrammering

onderling af wat er gebouwd gaat worden voor de regionale behoefte. Om de behoefte en ontwikkelingen op regionaal niveau in kaart te brengen is de Regionale Woning Programmering - West Overijssel uitgevoerd. Hierin staat dat Steenwijkerland met harde plannen voorziet in zo'n 65% van lokale woningbehoefte de komende 10 jaar. Daarmee is kwantitatief sprake van onder-programmering in harde plannen en heeft Steenwijkerland ruimte voor initiatieven. Daarom heeft de gemeente haar zachte plancapaciteit opnieuw beoordeeld om het aanbod beter af te kunnen stemmen op de vraag. Daarbij is ook een afstemming met de gemeente Meppel geweest.

De gemeente Steenwijkerland heeft in navolging van deze RWP-West Overijssel verder onderzoek gedaan naar de woningvoorraad en -vraag binnen de gemeente, waarvan de Woonvisie Steenwijkerland 2017–2021 het resultaat is. In deze visie spreekt men de ambitie uit om zich de komende jaren te richten op het realiseren van passende woonruimte voor mensen met een laag inkomen, de groeiende groep senioren (ook als zij zorg nodig hebben), jongeren, statushouders en specifieke kwetsbare groepen. De gemeente staat daarbij open voor nieuwe, innovatieve én experimentele woon-zorgconcepten en bieden ruimte aan beschutte woonvormen.

Voorgenomen ontwikkeling is erop gericht om passende woonruimte te realiseren voor mensen

met een laag inkomen. Onder deze groep is grote vraag naar woningen. Voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de woonvisie en omdat deze een verdere uitwerking is van het RWP-West Overijssel, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling ook in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Via de RWP - West Overijssel heeft er een regionale afstemming in woonbehoefte plaatsgevonden. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de Woonvisie 2017-2021. Voornomen ontwikkeling is met beide visies in overeenstemming. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten zoals die zijn omschreven voor de ontwikkelingsperspectieven.

3.2.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken gelden specifieke

kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Stedelijke laag is bij voorgenomen ontwikkeling relevant. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid als onderdeel van het type ‘bedrijventerrein’.

Over het algemeen zijn de bedrijventerreinen georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een ‘no nonsense’ karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. Omdat het bedrijventerrein van de Woldmeenthe onderdeel is van een woonwijk zijn deze uiterlijke kenmerken hier niet van toepassing. Het bedrijventerrein is ruim opgezet, waarbij er riante groenstroken en publieke ruimten aanwezig zijn. Het gekromde profiel van De Vesting draagt bij aan een informele sfeer. Ook de woongebouwen die aan De Vesting zijn gesitueerd dragen hier aan bij. Daarom worden de uitgangspunten voor de aanduiding ‘Woonwijken 1955-nu’ (die aanwezig is aan de overzijde van de Vesting) hier meer van toepassing geacht.

De ‘woonwijken van 1955 tot nu’ zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter, in dit geval

voornamelijk met eengezinswoningen. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur.

Het plangebied betreft een perceel dat onderdeel is van de bestaande stedenbouwkundige structuur maar is tot op heden niet van een invulling voorzien. De stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw dient conform de uitgangspunten van de welstandsnota gerealiseerd te worden. Hiermee is vastgelegd dat de ontwikkeling enkel plaats kan vinden passend binnen de kenmerken van de stedenbouwkundige structuur.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid
Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerende bestemmingsplan

Voor de locatie aan de Sluisweg vigeert het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk dat door de gemeenteraad van Steenwijkerland is vastgesteld op 17 september 2013.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor culturele voorzieningen, (zakelijke) dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Omdat het plangebied is voorzien van de aanduiding 'wonen uitgesloten' kan de toekomstige ontwikkeling van appartementen kan plaatsvinden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

3.3.2 Welstandsnota

Met het vaststellen van de Welstandsnota wil de gemeente Steenwijkerland de burgers inspireren en stimuleren om zorgvuldig om te gaan met de gebouwde omgeving. Door de Welstandsnota wordt de burger inzicht geboden en verheldering gegeven over de beoordeling van de bouwplannen. In de Welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving, hoe een welstandsadvies tot stand komt en op welke aspecten en criteria de welstandsc commissie zich daarbij baseert. De belangrijkste inhoud van de nota wordt gevormd door de gebiedsgerichte criteria.

De locatie aan de Sluisweg bevindt zich in het gebied aangeduid als 'Stuwwallandschap tussen Steenwijk en Johannes Postkazerne' en deelgebied Steenwijk naoorlogse uitbreidingen. Tijdens de wederopbouwperiode ontstonden diverse uitbreidingswijken rond het centrum. Elke wijk vertoont in de stedenbouwkundige structuur en bouwstijl de kenmerken van desbetreffende periode. Voor het plangebied geldt dat deze in de herkenbare deel van de Woldmeenthe gelegen is, welke is gerealiseerd circa 2000.

In de meer recente wijken, zoals de Woldmeenthe, komen gekromde straten voor. Hier geldt het principe van één hoofdontsluitingsroute, met daaraan zijwegen, hofjes en erven. De meeste recente woningen zijn veel vrijstaande vrijesectorwoningen en halfvrijstaande woningen, vaak aan de randen gelegen met vrij uitzicht naar het buitengebied. In de Woldmeenthe is de bebouwing vaak individueel. Het overheersende type is de halfvrijstaande en vrijstaande woning, opgetrokken over twee bouwlagen met forse steekappen. In de projectmatig ontwikkelde delen bestaat een zekere eenheid door een uniforme, op de jaren dertig geïnspireerde bouwstijl die teruggaat op het type van het kleine landhuis. Deze kenmerken zijn niet typisch voor Steenwijk, zij vertonen veeleer een tijdsbeeld dat in grote delen van Nederland te vinden is. In dit type wijk, zoals de Woldmeenthe, dient dan ook de bestaande

basiskwaliteit te worden gehandhaafd.

De Woldmeenthe is in een zorgvuldig proces en met een beeldkwaliteitplan tot stand gekomen. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan dit beeldkwaliteitsplan te voldoen. De aanvraag omgevingsvergunning is daarom door de welstandscommissie beoordeeld. Op 14 januari heeft de welstandscommissie van de gemeente Steenwijkerland het plan positief beoordeeld. Met deze positieve beoordeling is vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de welstandsnota.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, water, luchtkwaliteit, archeologie & cultuurhistorie, externe veiligheid, milieuzonering, bodem en ecologie.

4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Om de situatie van het plangebied in kaart te brengen is door bureau Geluidmeesters een akoestisch onderzoek verricht. De uitkomsten hiervan zijn hier beknopt opgenomen. De volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone, zoals gedefinieerd in art. 74 lid 1 Wet geluidhinder, van de Eesveenseweg. Voor een dergelijke weg geldt voor de geluidbelasting op de gevels een voorkeurgrenswaarde van 48 dB. De

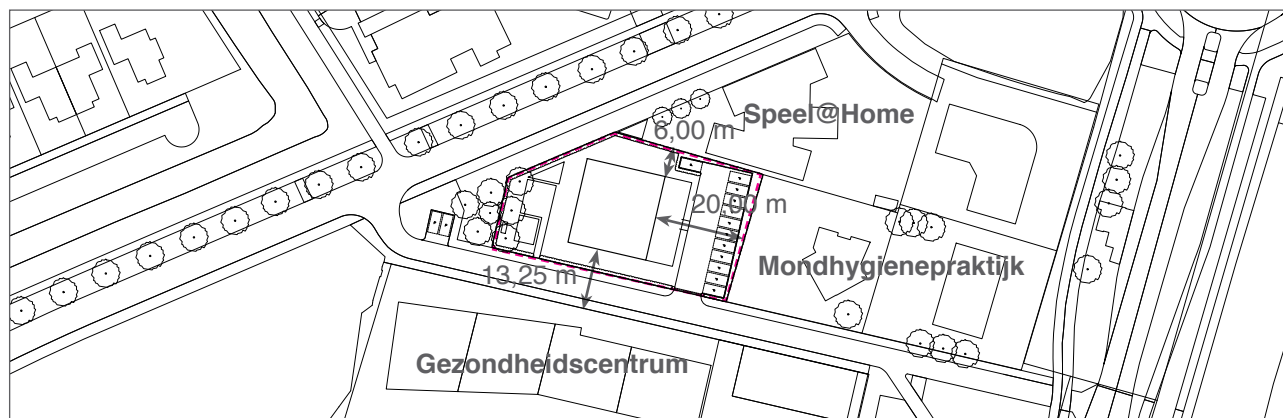
maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. Daarnaast zijn op korte afstand de wegen, De Vesting, Sluisweg en De Burcht gelegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. Op wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn geen verplichtingen uit de Wet geluidhinder van toepassing.

Door de Omgevingsdienst IJsselland zijn de verkeersintensiteiten, van de gemeentelijke wegen, verstrekt in de vorm van een uitsnede van het 3-dimensionaal verkeersmilieumodel 2030. In het kader van het wegverkeerslawaaï is op basis van de aangeleverde gegevens de geluidsbelasting van de Eesveenseweg, De Vesting, Sluisweg en De Burcht berekend. Uit de berekening blijkt dat de Eesveenseweg de hoogste geluidbelasting geeft met een waarde van 46 dB. De voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt niet overgeschreden. Voor een overzicht van alle waarden wordt verwezen naar de bijlage. Uit de resultaten blijkt daarmee dat de

geluidbelasting van de afzonderlijke wegvakken voldoet aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï zijn er geen knelpunten geconstateerd voor de voorgenomen invulling van het plangebied.

Daarnaast is er getoetst of er eventuele belemmeringen zijn voor en door nabij gelegen bestemmingen en bedrijven rondom het plangebied. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de bestemming Groen, Verkeer, Water en Wonen. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat de direct aanliggende percelen, aan de noordkant en oostkant, de bestemming Gemengd-1 hebben. De percelen ten zuiden van het plangebied hebben de bestemming Gemengd-5. Zie voor een overzichtskaat van het vigerende bestemmingsplan afbeelding 1.2.

De gronden met de bestemming Gemengd-1 en Gemengd-5 zijn bestemd voor bedrijven en/of het



Afbeelding 4.1: Afstanden tot naburige percelen (bron: B+O Architecten Meppel B.V.)

uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die overeenkomen met een milieucategorie 1 en 2. In de “VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) is opgenomen dat voor deze categorie bedrijven de maatgevende richtafstand 30 meter bedraagt in een omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied.

De “VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering” beschrijft dat indien er sprake is van een ‘gemengd gebied’ de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind kunnen worden. Er is bijvoorbeeld sprake van gemengd gebied bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

De situatie rondom het plangebied bevat een variatie van bedrijvigheid, woningbouw en een ontsluitingsweg. Zo is de woonbestemming, met diverse woongebouwen, aan de overzijde van De Vesting binnen de richtafstand van 30 meter van de bestemmingsgrens in het plangebied en aangrenzende bedrijven gelegen. Door de genoemde verschillende bestemmingen en gebruik is rondom het plangebied sprake van differentiatie in het straatbeeld alsmede dagelijkse beleving en interactie. Daarmee kan het plangebied worden beschouwd als gemengd gebied en kunnen de richtafstanden van omliggende bedrijven gemotiveerd tot 10 meter worden teruggebracht.

Om de richtafstand te toetsen wordt de afstand gemeten tussen de perceelsgrens van het bedrijf

en anderzijds de gevel van de woningen. Met het voorgenomen ontwerp (afbeelding 4.1) is sprake van de volgende afstanden:

- Speel@home, 6 m;
- Mondhygiënepraktijk Steenwijkerland, 20,00 m;
- Gezondheidscentrum Steenwijkerland, 13,25 m;
- Hof Mechanisatietechniek, 70,25 m.

Uit voorgaande blijkt dat de meeste bedrijven op minimaal 10 meter afstand van de te realiseren gevels van woningen in het ontwikkelingsgebied liggen. Wel blijkt dat het woongebouw binnen de richtafstand van Speel@Home wordt gerealiseerd. Omdat de VNG publicatie slechts richtafstanden hanteert, is volledigheidshalve een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd om de daadwerkelijke situatie nauwkeurig in kaart te brengen.

Uit de resultaten van dit nadere onderzoek blijkt dat er niet zondermeer sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen. Oorzaak zijn de spelende kinderen op het buitenspeel terrein aan de zuidwestzijde van het kinderdagverblijf. Bij zes van de twaalf appartementen is sprake van een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau hoger dan 50 dB(A) en ten hoogste 56 dB(A) in de dagperiode. Met een geluidscherm kan dit worden gereduceerd tot drie appartementen met een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau hoger dan 50 dB(A) en ten hoogste 54 dB(A) in de dagperiode. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd, deze geluidbelasting,

toestaan. Hiervoor zijn de volgende argumenten;

- de geluidbelasting is alleen aanwezig in de dagperiode. Er zal in avond- en nachtperiode geen sprake zijn van slaapverstoring;
- de geluidbelasting is ten hoogste 54 dB(A). Met de minimale vereiste geluidwering uit het Bouwbesluit (20 dB) wordt voldaan aan de vereiste binnenniveau van 35 dB(A). Er zijn derhalve geen extra (zwaardere) gevelmaatregelen noodzakelijk;
- Uitgegaan is van een zomerse dag waarop de kinderen veel buiten verblijven. In de praktijk zullen op de meeste dagen van het jaar minder kinderen buitenspelen met een lagere geluidbelasting tot gevolg;
- de buitenruimte van deze woningen wordt gerealiseerd aan de gevels met de laagste geluidbelasting. Tevens is er een collectief terras aan de westzijde van het gebouw, waarbij het woongebouw als geluidsafscherming fungeert;
- Verdergaande maatregelen (dan het plaatsen van het geluidscherm op de erfgrens) om de geluidbelasting te reduceren met de huidige plan invulling zijn haast niet mogelijk.

Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (pieken) zijn er geen beperkingen geconstateerd om de woningbouw mogelijk te maken.

Tot slot wordt onderzocht of door afgewogen materiaalkeuze het woon- en leefklimaat nog verder kan worden geoptimaliseerd. Verder is het oorspronkelijke ontwerp heroverwogen

waarbij aandacht is gegeven aan de indeling van gebruiksruimten. Dit heeft geleid tot wijziging van het ontwerp van de noord-oostgevel.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Voorgenomen ontwikkeling mag niet beperkend of belemmerend zijn voor Speel@Home. De geluidbelasting van het kinderdagverblijf wordt ter plaatse van de te realiseren woningen volledig bepaald door stemgeluid van spelende kinderen op het buitenterrein. In het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt het stemgeluid (artikel 2.18 lid i) buiten beschouwing gelaten. Hierdoor kan worden gesteld dat het kinderdagverblijf Speel@Home, door de te realiseren woningen, niet zal worden beperkt/belemmerd in haar mogelijkheden.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, mits de Gemeente Steenwijkerland een hogere waarde vaststelt. Hiervoor zal een hogere waarde procedure doorlopen worden.

4.2 Waterhuishouding

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van

maatschappelijke functies door watersystemen.

Ten behoeve van een advies van het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op 21 april 2020 online de Watertoets doorlopen. Voor een nadere uitwerking van aspect Water wordt verwezen naar de bijlage 'Water' van de gemeente Steenwijkerland.

4.3 Luchtkwaliteit en fijnstof

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, is met de NIBM tool aangetoond dat kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

In verband met de luchtkwaliteit met betrekking tot NOx, PM10, PM2,5 en EC blijkt uit de NSL monitoringstool dat er geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden voor deze stoffen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect Luchtkwaliteit en fijnstof geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Archeologie & Cultuurhistorie

Het plangebied heeft, volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart, een onbekende archeologische verwachting. Het valt binnen de bebouwde kom. Aangrenzende gebieden hebben een lage archeologische verwachting. Er zijn geen vondstmeldingen en/of waarnemingen van de planlocatie of de directe omgeving bekend.

Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een dubbelbestemming waarde – archeologie 2: bij werkzaamheden groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm –mv is het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht.

Ten behoeve van het aspect archeologie heeft de regioarcheoloog van de gemeente Steenwijkerland een inventarisatie verricht. Die geeft aan dat in tegenstelling tot dat wat in het bestemmingsplan is opgenomen het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Door de ligging binnen de bebouwde kom was de archeologische verwachting, ten tijde van het opstellen van de gemeentelijke archeologische kaart, niet bekend. Door extrapoleren van de omringende verwachtingezones komt de regioarcheoloog tot de conclusie dat ook dit perceel een lage archeologische verwachting heeft. Dit houdt in dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet nodig is.

Het plangebied wordt daarom, op archeologische gronden, vrijgegeven. Mochten tijdens de uitvoering van de geplande werkzaamheden onverwachts toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10, een meldingsplicht bij de minister (www.cultureelerfgoed.nl).

4.5 Externe veiligheid

Op ca. 500 meter van het plangebied bevindt zich een tankstation met LPG-voorziening. Volgens

bijlage 1 van de VNG-brochure valt een LPG-tankstation met een doorzet van meer dan 1000 m³/jaar in milieucategorie 4.1. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 200 meter tot een rustige woonwijk. Omdat het plangebied op ca. 500 meter van de LPG-voorziening gelegen is, ligt deze buiten de richtafstand van de installatie.

Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen. Ook voegt voorgenomen ontwikkeling geen risicobron aan het plangebied toe. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving aangaande de externe veiligheid. Zodoende is de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid wet- en regelgeving en het beleid uitvoerbaar.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De direct aanliggende percelen (ten noorden en ten oosten) hebben de bestemming Gemengd-1. De toegelaten bedrijven hebben hooguit de milieucategorie 2. Hierbij hoort een aandachtsgebied van 30 meter. Zoals beschreven in paragraaf 4.1 kunnen bij een 'gemengd gebied' de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden. De richtafstand van 30 meter kan daarom worden teruggebracht tot 10 meter.

De te realiseren appartementen worden buiten deze richtafstanden gesitueerd. De omliggende bedrijven zijn daarom niet van invloed op voorgenomen

ontwikkeling. Het omgevingsaspect milieuzonering levert geen belemmeringen op.

4.7 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een toetsing van de bodemkwaliteit is op 22 november 2019 een bodemonderzoek verricht door Grondslag. De conclusie van het bodemonderzoek is hier beknopt opgenomen. Het gehele onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf. De grond is aanvullend onderzocht op PFAS. Hieruit blijkt dat in zowel de boven- als ondergrond voor één of meerdere parameters een verhoogd gehalte gemeten, maar de gehalten zijn kleiner dan 3 respectievelijk 7 µg/kg ds, waardoor hergebruik onder voorwaarden mogelijk is.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit. Vanuit het aspect Bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen

ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Om voorgenomen initiatief te toetsen aan bestaande regelgeving is er een Beoordeling Ecologie uitgevoerd. De resultaten zijn hier beknopt weergegeven. Het gehele onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Het plangebied aan Sluisweg bestaat uit intensief beheerd gras in bebouwd gebied. Het perceel wordt gebruikt als hondenuitlaat-terrein. Verder zal het hoogst waarschijnlijk dienst doen als niet essentieel foerageergebied voor soorten als Zwarte kraai, Kauw, Roek, Kokmeeuw, Stormmeeuw. Natuurwaarden zijn laag en niet beschermd onder de Wet natuurbescherming.

Bebouwing van deze locatie verstoort geen natuurwaarden, maar kan indien natuurinclusief gebouwd juist een duurzame bijdrage leveren aan het stimuleren van (beschermd) biodiversiteit. Dit zou vorm kunnen krijgen in begeleidende beplanting op het terrein en faunavoorzieningen in de bebouwing.

Conclusie is daarom dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden. Een uitgebreide natuurtoets is dan ook niet nodig. Vanuit het aspect Ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5. UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Steenwijkerland en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin ook het planschadeverhaal is opgenomen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Rijk

In het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Voorliggend plan betreft een project dat in overeenstemming is met de voorwaarden en ambities beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. Er is geen sprake van schading van provinciale belangen. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk, en wordt volstaan met een melding.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Ten behoeve van de toetsing aan de uitgangspunten van het Waterschap Drents Overijsselse Delta is de online watertoets ingevuld. Voor een nadere uitwerking van aspect Water wordt verwezen naar de bijlage 'Water' van de gemeente Steenwijkerland.

Burgerparticipatie

In het kader van burgerparticipatie zijn de plannen tijdens een informatiebijeenkomst op 6 februari 2020 aan omwonenden voorgelegd. Daarbij zijn twee verschillende voorstellen gepresenteerd, waarbij het merendeel van de bezoekers hun voorkeur hebben uitgesproken over "optie A". Deze voorkeursoptie voor de stedenbouwkundige opzet is verder uitgewerkt in de ruimtelijke procedure.

COLOFON

B+O Stedenbouw B.V.

Arnoud Olie | Architect / Algemeen directeur

Peter Klaassen | Technisch directie-assistent

Bastiaan Vennink | Stedenbouwkundig ontwerper

LS18147 - Ruimtelijke onderbouwing Sluisweg Steenwijk

19 april 2021