

Bestemmingsplan Blokzijl - Mauritsstraat



ID plan: NL.IMRO.1708.BZLmauritsstraatBP-ON01
datum: 31 januari 2023
status: Ontwerp
auteur: T. Melenhorst

Vastgesteld door de raad dd. dd-maand-jjjj

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	1
1.2	Uitgangspunten voor het plan	1
1.3	Leeswijzer	1
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	3
2.1	Ligging plangebied	3
2.2	Huidige planologische regime	4
2.3	Strijdigheid met het bestemmingsplan	7
2.4	Planbeschrijving	7
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
4.1	Externe veiligheid	13
4.2	Flora en fauna	14
4.3	Bodem	17
4.4	Water	18
4.5	Parkeren en verkeer	22
4.6	Archeologie, landschap en cultuurhistorie	23
4.7	Bedrijven en milieuzonering	25
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Geluid	28
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.11	Conclusie	30
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	31
5.1	Toelichting	31
5.2	Toelichting op de planregels	31
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
Bijlagen		35
Bijlage 1.	Ecologische quickscan	35
Bijlage 2.	Stikstofonderzoek	35
Bijlage 3.	Vervolgonderzoek egel	35
Bijlage 4.	Verkenkend bodem- en asbestonderzoek	35
Bijlage 5.	Nader asbestonderzoek	35
Bijlage 6.	Digitale watertoets	35
Bijlage 7.	Uitgangspuntennotitie waterschap	35

Bijlage 8. Archeologisch onderzoek	35
Bijlage 9. Geuronderzoek	35
Bijlage 10. Akoestisch onderzoek rioolgemaal	35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Ter plaatse van het noordelijk deel van de Mauritsstraat in Blokzijl bevindt zich een locatie die voorheen gebruikt werd ten behoeve van een bedrijf die rondvaarten verzorgde. Binnen het plangebied zijn nog een bedrijfswoning (Mauritsstraat 23) en een kantoorje behorende bij het voormalige bedrijf aanwezig. Verder bestaat een deel van het plangebied uit groen en bevindt zich aan de noordzijde een deel eigen water dat werd gebruikt voor de aanleg van boten.

Aangrenzend aan het perceel bevindt zich een waterzuiveringsgebouw. Deze is nog in bedrijf. Het kantoorje en de bedrijfswoning hebben hun functie verloren. Daarom is gezocht naar een passende nieuwe invulling van het plangebied. Die invulling is gevonden in de vorm van woningbouw. Het plan voorziet er in om 2 woningen toe te voegen, het kantoorgebouw ook te vervangen door een woning en de huidige bedrijfswoning (Mauritsstraat 23) een woonbestemming te geven. In totaal is daardoor sprake van 4 woningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de voorziene woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Om uitvoering te geven aan het woningbouwplan dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend bestemmingsplan betreft de planologische verandering van de woningbouwontwikkeling.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht in te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plangebied ligt aan de rand van Blokzijl, gedeeltelijk grenzend aan water, aan een woonwijk en aan een waterzuiveringsgebouw. De locatie biedt mogelijkheden om voor het toevoegen van woningen, waarbij wel rekening gehouden moet worden met bepaalde randvoorwaarden. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn:

- de voorziene woningen moeten passen binnen de ruimtelijke context van Blokzijl en moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en haar omgeving;
- de woningen moeten niet leiden tot nadelige milieukundige effecten en belemmeringen van omliggende functies;
- het plan moet passen binnen de woonvisie en overig ruimtelijk relevant beleid;

1.3 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving
- toetsing aan het vigerende planologische regime;
- beschrijving beleidskaders op diverse schaalniveaus;

- overeenstemming met toekomstige bestemming en ruimtelijke inrichting;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (geluids-overlast, bodemkwaliteit, waterparagraaf, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk).

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Mauritsstraat in de bebouwde kom van Blokzijl. Het plangebied ligt op een soort landtong waar de Mauritsstraat doodloopt. Het gebied wordt daarvoor voornamelijk door bestemmingsverkeer gebruikt. Op de volgende afbeelding is de ligging weergegeven.



Ligging plangebied.

Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door het water van het Noorderdiep en het zuiderdiep. Aan de overzijde van het water bevinden zich agrarische gronden en een recreatieterrein. Aan de zuidwestzijde bevinden zich woningen. De achtertuinen van de woningen grenzen aan het plangebied. Ten zuidoosten is een kleine passantenhaven aanwezig die bereikbaar is vanaf het Zuiderdiep door middel van een verbindingskanaal. Ten noorden van deze passantenhaven en ten oosten van het plangebied is een openlucht-zwembad aanwezig.

Binnen het plangebied is bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning en een kantoor. Verder is een behoorlijk deel van het plangebied uit gras. Naast de opstallen van de voormalige bootverhuur is ook een waterzuiveringsgebouwtje van het waterschap

aanwezig. Dit gebouwtje blijft behouden, de situering van de nieuwe woningen wordt hier op afgestemd.

Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de bestaande situatie binnen en rondom het plangebied weergegeven.



Zicht op de Mauritsstraat ter hoogte van het plangebied (Links) en het verbindingskanaal (rechts).

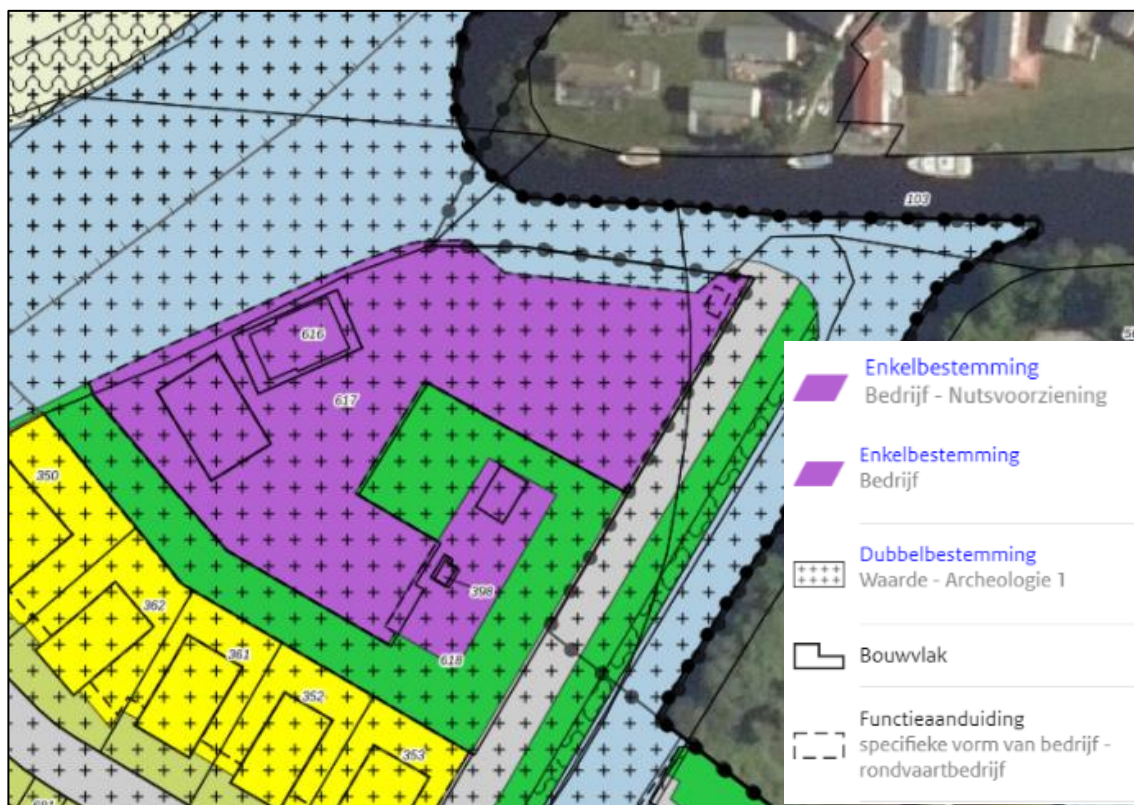


Zicht op het waterzuiveringsgebouw met daar achter de bedrijfswoning en het voormalige kantoor.

2.2 Huidige planologische regime

Ter plaatse van het bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan 'Vollenhove en Blokzijl' (2013). De locatie heeft de bestemmingen 'Groen', 'Waarde – archeologie 1' en 'Bedrijf'.

Het gedeelte van het gebied waar zich de zuivering van het waterschap bevindt kent de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Het gedeelte van het plangebied waar de vier woningen zijn voorzien kent de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – rondvaartbedrijf'. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit dit bestemmingsplan weergegeven.



Verbeelding geldende bestemmingsplan.

Verder is zijn bouwvlakken bepaald en zijn de maximum goot- en nokhoogten van de bedrijfsbebouwing opgenomen.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse reeds legaal bestaande bedrijven, welke aanwezig zijn op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;
- b. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 1 en 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven/of bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
 2. risicovolle inrichtingen;
- c. de verkoop, bouw en verbouw/afbouw van boten en masten en de daarbij behorende voorzieningen, waaronder een botenberging, onderhoudswerkplaats,

- kantoor, ligplaatsen, mastenberging en spuitplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - jachtwerf';
- d. het opslaan en tanken van motorbrandstoffen met uitzondering van lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - brandstof tankpunt';
 - e. een palingrokerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - palingrokerij';
 - f. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - g. een rondvaartbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rondvaartbedrijf';

Bedrijf- Nutsvoorziening

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- 1. ontsluitingsvoorzieningen;
- 2. groenvoorzieningen;
- 3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b) structurele beplantingen;
- c) recreatief medegebruik;
- d) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e) openbare nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- 1. standplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - standplaats' overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van meer dan 100 m² en de bestaande fundering niet wordt benut, dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
- c. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van vier vrijstaande woningen. op basis van de bedrijfsmatige bestemming is deze functie niet toegestaan. Daarnaast worden bouwwerken opgericht op plekken waar geen bouwvlak aanwezig is en wordt de maximale bouwhoogte ter plaatse van de locatie waar wel een bouwvlak is opgenomen in het geldende bestemmingsplan, overschreden. Verder zijn tuinen voorzien aan de noordzijde van het plangebied. Deze gronden hebben op basis van het geldende bestemmingsplan een bedrijfsmatige functie.

2.4 Planbeschrijving

Het plan voorziet er in om 2 woningen toe te voegen, het kantoorgebouw te slopen en ter plekke een woning te realiseren en de huidige bedrijfswoning (Mauritsstraat 23) een woonbestemming te geven. De woningen zijn georiënteerd op het water en krijgen aan deze zijde een tuin. De afzonderlijke kavels zijn bereikbaar vanaf de Mauritsstraat, via een ontsluiting die langs het bestaande zuiveringsgebouw loopt. Rondom dit gebouwtje wordt ruimte gecreëerd om te parkeren.

Uitgangspunten verkaveling

Bij de verkaveling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- oriëntatie van de woningen richting het water van het Noorderdiep
- de woningen worden met de waterlijn meegebouwd
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Mauritsstraat
- het bestaande zuiveringsgebouw wordt ingepast
- voldoende afstand tot dit zuiveringsgebouw in verband met geur en geluid (hierover meer in hoofdstuk 4)
- voldoende parkeerplaatsen

Vertaling in het plan

Voorgaande uitgangspunten zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan en de onderlegger voor de verbeelding van het bestemmingsplan is.

De woningen zijn met de voorzijde naar het water gericht, de achterzijden richting het gemeal. Dit biedt vanaf het water een mooi aanzicht richting de woningen en anderzijds een mooi uitzicht vanuit de woningen. De woningen voegen zich naar de waterlijn. Op het voorerfgebied van de woningen worden geen bouwwerken gerealiseerd om de ritmiek van de woningen niet te onderbreken.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder moet alleen worden doorlopen als er (in navolging van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van de Bro) sprake is van een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied of een stedelijke ontwikkeling.

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd, waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd op basis van de volgende punten:

- Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Jurisprudentie wijst uit dat een plan pas hoeft worden onderbouwd op basis van de Ladder indien het om 12 woningen of meer gaat. Onderliggend initiatief betreft geen stedelijke

ontwikkeling, omdat het om de ontwikkeling van minder dan 12 woningen gaat. Dit bestemmingsplan voorziet in vier extra woning ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Derhalve hoeft het plan niet onderbouwd te worden aan de hand van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' vastgesteld. De visie gaat over hoe de provincie de leefomgeving in de provincie wil inrichten en ontwikkelen. De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als:

'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.'

Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)
- Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.
- De rode draad 'sociale kwaliteit' gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en voorwaarden op basis van gebiedskenmerken, kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water et cetera. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Voor onderliggend plan zijn de volgende gebiedskenmerken van toepassing:

- Zeekleigebied en randmeren
- Zeekleilandschap
- Informele trage netwerk
- ‘Steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken en streekcentra’
- ‘Woonwijken 1955 – nu’.

Relatie met het initiatief

Binnen de provinciale structuurvisie ligt het plangebied binnen de laag ‘Steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken en streekcentra’. Dat betekent dat er een passend en flexibel aanbod van woonmilieus moet zijn, die voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Met onderliggend plan wordt hier in de vorm van sociale woningbouw invulling aan gegeven.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de laag ‘Woonwijken 1955 – nu’. Daarbinnen dienen bestaande kwaliteiten te worden beschermd. Door middel van onderliggend plan wordt tegengegaan dat de bestaande structuur wordt aangetast door geen passende functie aan het plangebied toe te kennen. In de bestaande situatie is een watersportbedrijf mogelijk, maar daar wordt al geruime tijd geen invulling aan gegeven. Het onbenut laten van het gebied leidt mogelijk tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, voorliggend plan gaat dat tegen. De invulling van het plangebied sluit aan op de bestaande bebouwde omgeving. Zowel vanuit structuur als vanuit functie.

De ligging in zeekleigebied en randmeren heeft weinig effect op het plan. Dergelijke gebieden zijn in de structuurvisie met name van toepassing voor het open landschap langs de voormalige Zuiderzeekust. Ten behoeve van ontwikkelingen in het zeekleilandschap is als norm gesteld dat het karakteristieke wielen- en dijkenpatroon, de grootschaligheid en openheid, de erven (al/ niet op terpen gelegen, als eilanden in een grote groene ruimte) en de terpen zelf met hun bijbehorende karakteristieke erven in stand worden gehouden. Voorliggend plan ligt in bestaand stedelijk gebied en tast geen open landschap aan. Ook zijn er geen beschermde dijkensystemen ter plaatse van het projectgebied aanwezig. Ook zijn er geen karakteristiek wielenpatronen die in stand moeten worden gehouden.

Onderliggend plan is in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie (2017)

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit

wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat voor alle kernen aandacht is. Daarbij wordt een aantal prioriteiten genoemd. Leefbaarheid is een dergelijke prioriteit. Doordat de Steenwijkerlandse bevolking vergrijsd en er op termijn sprake is van krimp, staat de leefbaarheid in verschillende kernen in de gemeente onder druk. Als er niet genoeg inwoners zijn om een voorziening als een school, bibliotheek of kerk in stand te houden, zal deze verdwijnen. Waar voorzieningen in de directe omgeving verdwijnen, neemt de betekenis van sociale samenhang en eigen inzet toe. Voortbouwend op de sterke sociale cohesie in Steenwijkerland en het sterke verenigingsleven binnen de kernen, spelen inwoners zelf een belangrijke rol om de leefbaarheid op peil te houden.

Er ligt een stevige opgave om leegstand en verpaupering in de kernen tegen te gaan en de leefbaarheid op het huidige niveau te houden. Daarom geeft de gemeente meer ruimte aan initiatiefnemers dan nu het geval is, om leegstaande gebouwen als scholen, kantoorpanden en leegstaande winkels om te vormen naar wonen of andere functies.

Relatie met het initiatief

Door woningen te realiseren ter plaatse van de (huidige) bedrijfsbestemming, wordt invulling gegeven aan een woningvraag en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. In het kader van onderliggend plan worden zodoende de sociale cohesie, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit bevorderd. De herontwikkeling van de locatie gebeurt in afstemming op de omgeving.

Woonagenda 2022 - 2026

In de woonagenda staat concreet verwoord waar de gemeente in de periode 2022-2026 wat betreft wonen op in wil zetten. In de gemeente Steenwijkerland wordt elke vier á vijf jaar een woningmarktonderzoek uitgevoerd om een actueel beeld te krijgen van de woningmarkt. Het woningmarktonderzoek dat in de periode april tot oktober 2021 is uitgevoerd dient als onderlegger voor de woonagenda 2022 - 2026.

De woningmarkt in Steenwijkerland wordt momenteel gedomineerd door schaarste, vooral op de koopmarkt. De huidige schaarste is het gevolg van een combinatie van factoren zoals achterblijvende woningbouw o.a. als gevolg van de crisis in het afgelopen decennium, maar ook door verdunning van huishoudens, o.a. door vergrijzing. Om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen moeten er de komende 10 jaren in Steenwijkerland nog 1.735 woningen worden toegevoegd, waarvan 1.435 koopwoningen.

Het woningmarktonderzoek toont aan dat in Steenwijkerland de woningvraag het grootst is in kernen met een goede bereikbaarheid en voldoende voorzieningen als supermarkt, basisschool of huisarts. De groei concentreert zich daardoor in de 'voorzieningskernen' Steenwijk (inclusief Tuk), Vollenhove en Oldemarkt en de 'basiskernen' Steenwijkerwold, Blokzijl, Sint Jansklooster en Giethoorn.

Relatie met initiatief

Uit het woningonderzoek blijkt dat in Blokzijl in de periode 2021 – 2031 behoefte is aan 45 – 60 koopwoningen. Onderliggend plan geeft invulling aan deze behoefte door drie vrijstaande koopwoningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Hiermee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

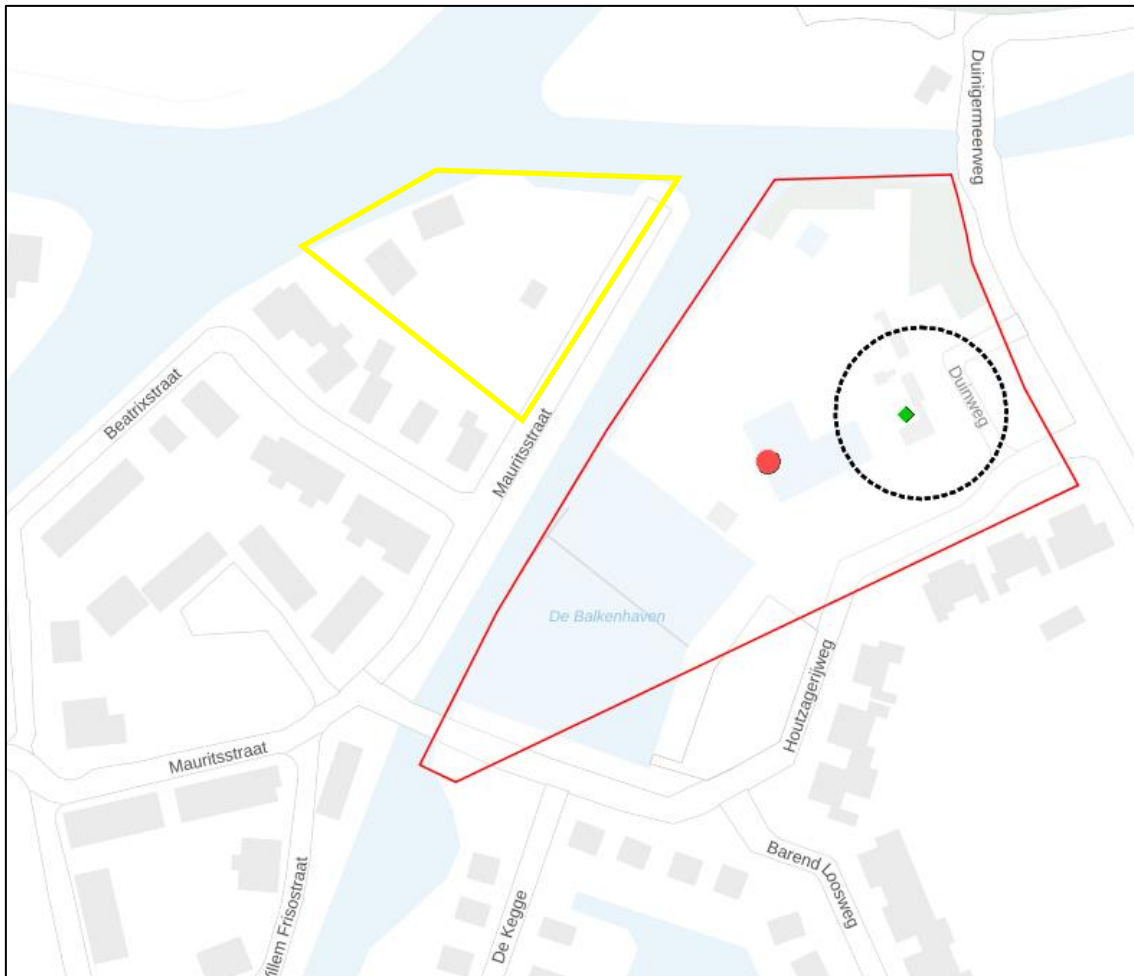
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

Het onderhavige plan voorziet in een kwetsbare functie (wonen). In het kader van voorliggend plan is daarom de risicokaart geraadpleegd. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart met daarbinnen de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede risicokaart met daarbinnen geel-omkaderd het plangebied. Bron: www.risicokaart.nl.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een onoverdekt zwembad als onderdeel van een recreatieterrein. Het betreft 1 inrichting. Hier vindt (beperkt) opslag van chloor plaats. De risico-contour van het zwembad ligt echter buiten het plangebied en heeft zodoende geen invloed op het plan. Ook het bedrijf dat is gelegen aan de Duinweg en een plaatsgebonden risico-contour heeft, is niet van invloed op het plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is niet van invloed op voorliggend plan.

4.2 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland,

bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

In het kader van voorliggend plan heeft een ecologische Quicksan plaatsgevonden. De resultaten zijn opgenomen als bijlage 1. De QuickScan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit de QuickScan moet blijken of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft De Wieden op circa 100 meter afstand hemelsbreed ten oosten van het plangebied.

Gezien de tussenliggende afstand kan, als gevolg van de voorgenomen ingreep, alleen sprake zijn van negatieve effecten op Rijntakken door externe werking. Externe negatieve effecten kunnen ontstaan door stikstofdepositie, geluidsoverlast en grondwateronttrekking. Om na te gaan of daadwerkelijk sprake is van negatieve effecten, is een Aerius berekening in het kader van de Wet natuurbescherming nodig, zie daarvoor de volgende paragraaf.

Stikstofdepositie

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Daarom heeft in het kader van voorliggend plan een stikstof onderzoek op basis van de AERIUS-calculator plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het plan kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.

De relevante emissies van stikstofoxiden (Nox) en ammoniak (NH₃) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de werkzaamheden. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaar 2022 is verricht met behulp van het programma Aerius Calculator. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is groter dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten niet worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek met de

aannames die nu zijn gemaakt (Zie Aerius-berekeningen, bijlage 2) blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

Op basis van het uitgevoerde ecologische onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Voor broedvogels wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen (half maart tot en met half juli) te werken, als toch binnen het broedseizoen wordt gewerkt is het goed om een broedvogelcheck uit te laten voeren.
- Voor vleermuizen wordt geadviseerd om niet 's nachts te werken in verband met de mogelijke verstoring door verlichting te voorkomen.
- Voor zoogdieren wordt er geadviseerd een habitatsgeschiktheidsonderzoek voor egel te laten uitvoeren.
- Voor amfibieën en reptielen (ringslang) wordt er geadviseerd indien de werkzaamheden in de overwinteringsperiode (globaal november – half maart) plaatsvinden, om voorafgaand aan de werkzaamheden de bosschages en onderliggende strooisellaag onder ecologische begeleiding te verwijderen. Dit dient te worden beschreven in een ecologisch werkprotocol.
- Natuurlijk moet voor elke soortgroep de zorgplicht ten alle tijden gehandhaafd worden.

In voorgaande conclusies is als uitgangspunt genomen dat de bosschage aan de Mauritsstraat is/wordt verwijderd. Er hebben snoeiwerkzaamheden plaatsgevonden, maar er is streekeigen beplanting teruggeplant. Hierdoor is geen sprake van verstoring.

Zoals hiervoor is aangegeven komt uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied mogelijk geschikt is voor de egel. Daarom heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden. Het vervolgonderzoek is opgenomen als bijlage 3.

In het kader van het vervolgonderzoek naar de egel is een ecologische functiekaart gemaakt. Op basis van de ecologische functiekaart voor egel kan gesteld worden dat in het plangebied en directe omgeving één potentiële nest-/rustplaats, zeven potentiële dekking en schuilplaatsen en ter plaatse van de Mauritsstraat en Beatrixstraat twee mogelijke verbindingzones aanwezig zijn.

Uitgaande van het herstel van de enige potentiële nest-/rustplaats worden er binnen het plangebied en de directe omgeving geen nest-/rustplaatsen verwijderd. Hiermee wordt dus geen een negatief effect op de egel verwacht. Derhalve, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Uitgaande van de geplande werkzaamheden wordt één potentiële dekking en schuilplaatsen verwijderd. Aangezien in de nabije omgeving veel alternatieven aanwezig zijn heeft het verwijderen van een potentiële dekking en schuilplaats geen negatief effect op de egel. Derhalve, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk voor het verwijderen van de potentiële dekking en schuilplaats. Wel wordt geadviseerd om groene structuren binnen het plangebied terug te brengen om deze potentiële dekking en schuilplaats te herstellen. Dit is inmiddels gedaan.

Uitgaande van de geplande werkzaamheden worden de twee potentiële verbindingzones ter plaatse van de Mauritsstraat en Beatrixstraat niet verwijderd of onderbroken. Derhalve, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Conclusie

Indien de aanbevelingen uit de ecologische quickscan en het aanvullende onderzoek naar de egel worden nageleefd, is het plan op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Ter plaatse van het plangebied heeft in 2019 een verkennend bodem- en asbestonderzoek op basis van NEN 5740 (ONV-NL) en NEN 5707 (VED-HE) plaatsgevonden. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 4.

Resultaten en conclusies

Het doel van het bodemonderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Ook dient te worden bepaald of de voormalige carrousel van de waterzuivering nog in de ondergrond aanwezig is. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op een verontreiniging met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

De gestelde hypothese dat lichte tot matige verhogingen in de grond kunnen worden verwacht is bevestigd. Er zijn lichte tot matige verhogingen met metalen en PCB's aangetoond. Ter plaatse van de carroussel van de voormalige waterzuivering is in de ondergrond een matig verhoogd gehalte lood aangetoond. De carroussel zelf is niet meer in de bodem aanwezig. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. De aangetoonde verhogingen vormen geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verrichten.

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de bovengrond van gat 02 is asbesthoudend materiaal aangetroffen > 2 cm. Ook in de grondfractie < 2 cm is asbest aangetoond. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 60 mg/kg ds (worst case). Deze waarde overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek. Daarnaast is in een mengmonster op het overig terreindeel (ASB02) een asbestgehalte van 21 mg/kg in de fijne fractie aangetoond. Op basis van de onderzoeksinspanning van het verkennend onderzoek kan niet worden uitgesloten dat het

gehalte aan asbest in de bodem de interventiewaarde overschrijdt. Om dit te beoordelen is een nader onderzoek naar asbest uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen als bijlage 5. Tijdens het asbestonderzoek is geen asbest aangetoond in de onderzochte grondmonsters. Tijdens voorgaand onderzoek van Grondslag uit 2019 is de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg.ds) niet overschreden.

Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest op de locatie.

Conclusie

De onderzoeksresultaten van het chemisch onderzoek vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Ook het nader asbestonderzoek toont dit aan. Het plangebied is op basis van het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar.

4.4 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde documenten zijn te raadplegen op de site www.wdodelta.nl.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. In het kader van de normale procedure heeft het waterschap een Uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze uitgangspuntennotitie is als bijlage 7 van deze toelichting opgenomen en is in de navolgende paragrafen verwerkt.

Bestaande situatie waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Boezem NW. Rond het plangebied liggen primaire watergangen W5550, W5555, W5570 en vaarweg Blauwe Hand-Blokzijl. Waarbij de watergangen in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP -0,73 & -0,83m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte. Op de volgende afbeelding is de ligging weergegeven.



Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied, Primaire Watergang (donkerblauw lijn), Vaarweg (Rode lijn), Beschermingszone watergang (5meter) (rood onderbroken lijn).

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP +0,41m. De bodem (dek-laag) bestaat voornamelijk uit bebouwing. De maximale grondwaterstand is onbekend door bebouwing. Bij extreme neerslag wordt beperkte wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht.

Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Watersysteem

Uitgangspunt is de aan- en afvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang en/of secundaire B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. In voorliggend plan wordt hier rekening mee gehouden door een beschermingszone op te nemen in het bestemmingsplan. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Wijzigingen aan het watersysteem

Onderdeel van het plan is het vergroten van een watergang. Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een

Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Dat is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Waterveiligheid

Uitgangspunt is het beschermen van inwoners tegen overstromingen van binnendijkse gebieden. Waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken en beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

Overstromingsrisico

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. De kans op overstromingen in het plangebied is klein en de mate van overstroming is niet groot. Desondanks kunnen bij de planuitwerking maatregelen worden genomen. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan technische aspecten als: voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Bij grotere uitbreidingslocaties wordt gevraagd een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen en daarover vroegtijdig met het waterschap over de uitgangspunten in gesprek te gaan. Van een grootschalige uitbreidingslocatie is in voorliggend plan geen sprake.

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 1000 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat

een waterbergend oppervlak van circa 100 m² wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een bij voorkeur vertraagde afvoer anders een infiltratiesituatie.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Afvoer hemelwater

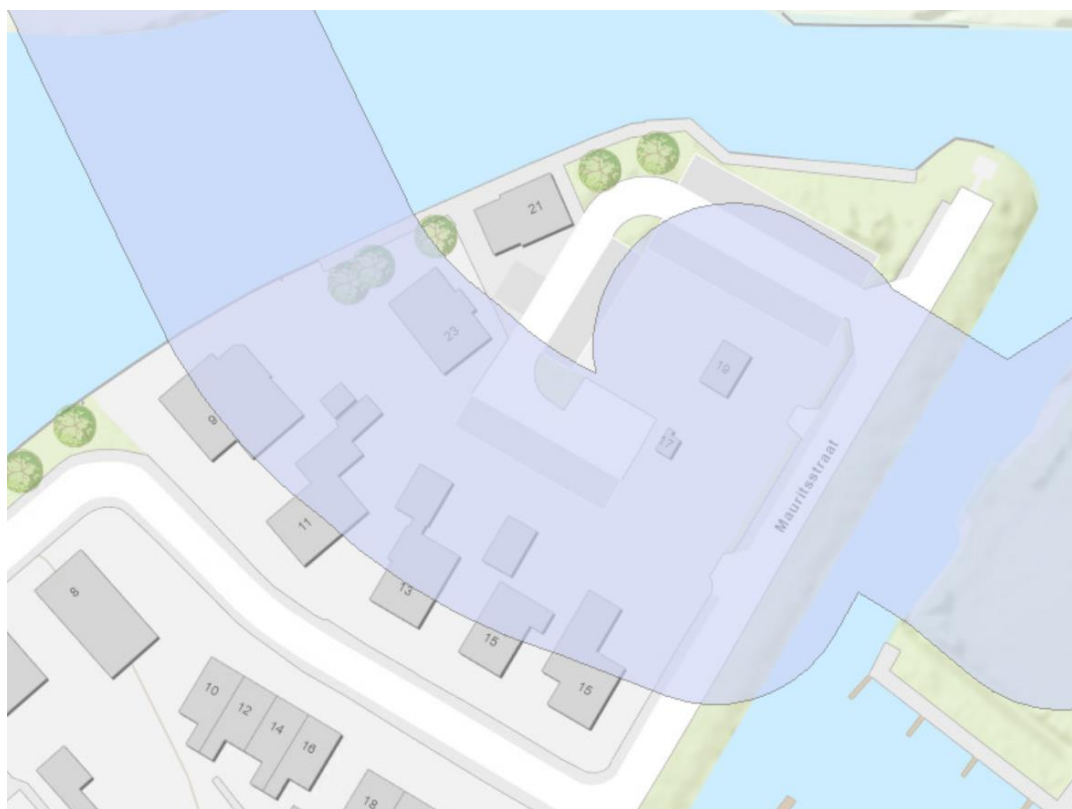
Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In voorliggend geval wordt daar mogelijk in voorzien door af te wateren op de nieuwe watergang. Uitgangspunt is echter dat water op eigen terrein wordt geïnfiltreerd of wordt afgevoerd op basis van het bestaande stelsel.

Verontreiniging

Er worden geen uitlogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.

Riolering

De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. In het kader van voorliggend plan wordt met de gemeente een rioleringsplan opgesteld. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op het bestaande stelsel.



Kaartbeeld bestaande persleidingbeschermingszone in het plangebied

In het plangebied ligt een aanvoerleiding van het rioolgemaal (zie onderstaande figuur). Er moet worden aangetoond dat het voornemen geen negatieve impact heeft op deze persleiding. Daar is sprake van doordat de bouwvlakken in voorliggend bestemmingsplan buiten de invloedssfeer van de persleiding liggen. Hierdoor is redelijkerwijs aannemelijk dat geen bodemkundige activiteiten plaats vinden die de persleiding aantasten.



Kaartbeeld bestaande persleiding in het plangebied.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is.

Conclusie

Onderliggend plan heeft effecten op de waterhuishouding. Daarom dient in het kader van het plan afstemming plaats te vinden met het waterschap. De uitkomsten van dit overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.

4.5 Parkeren en verkeer

Beleidskader

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de parkeerbehoefte die ontstaat bij de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de Nota parkeernormen 2015 van de gemeente

Steenwijkerland. De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie 317 zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

Analyse

Onderliggend plan voorziet in de transformatie van een bedrijfslocatie waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning, een kantoorgebouwtje wordt gesloopt en daarvoor drie woningen terug worden gebouwd. Per saldo zijn in het plangebied zodoende vier vrijstaande woningen voorzien, waarvan één bestaande.

Ten aanzien van de parkeernorm geldt voor de vrijstaande koopwoningen (niet stedelijk, rest bebouwde kom) een norm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Dat is inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Dat betekent een opgave van $4 \times 1,9 = 8$ (7,6) parkeerplaatsen.

In voorliggend plan worden per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast is in openbaar gebied, ten zuidwesten van het zuiveringsgebouw, ruimte voor parkeren. In totaal kunnen meer dan de 8 noodzakelijke parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats vis de Mauritsstraat. Ter hoogte van het plangebied loop de weg dood. Daardoor is redelijkerwijs te verwachten dat, zoals dat nu ook het geval is, alleen bestemmingsverkeer van en naar het plangebied zal rijden. Het aantal verkeerbewegingen is dusdanig beperkt dat dit naar verwachting niet tot problemen zal leiden.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect parkeren wordt voldaan aan de gestelde normen. Parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Het gebied wordt ontsloten via de Mauritsstraat, zoals dat nu ook gebeurt.

4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

Beleidskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is per die datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, zijn deze artikelen opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven. Het gaat hierbij, onder andere, om verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

Analyse

Archeologie

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 1'. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn,

behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van meer dan 100 m² en de bestaande fundering niet wordt benut, dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a) de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
- b) in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
- c) in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Omdat in het kader van voorliggend plan bodemingrepen worden verricht over een oppervlakte van meer dan 100 m², heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De bevindingen uitkomsten van dit onderzoek dat als bijlage 8 van deze toelichting is opgenomen zijn als volgt.

Het doel van het onderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over de bekende of verwachte archeologische resten, binnen een omschreven gebied, om daarmee tot een gespecificeerde archeologische verwachting te komen. Deze verwachting is vervolgens in het veld getoetst aan de hand van een archeologisch booronderzoek. Het resultaat is een rapport op basis waarvan door de bevoegde overheid een beslissing genomen kan worden ten aanzien van eventuele vervolgstappen.

Op basis van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek door middel van boringen wordt geadviseerd aan het onderhavig plangebied in de Mauritsstraat een lage archeologische verwachting toe te schrijven. De kans dat bij de voorgenomen bodemingrepen ten behoeve van de realisatie van woningbouw binnen het plangebied archeologische waarden worden verstoord of vernietigd wordt als laag ingeschat. De archeologische verwachting binnen onderhavig plangebied kan naar beneden worden bijgesteld tot laag. Daartoe wordt geadviseerd het plangebied voor wat betreft het aspect archeologie vrij te stellen van nader archeologisch onderzoek.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'archeologie' uitvoerbaar.

Cultuurhistorie en landschap

In en nabij het plangebied zijn geen historische gebouwen aanwezig. Behalve door gebouwde monumenten wordt de cultuurhistorische waarde ook bepaald door de aanwezigheid van historische patronen en lijnen, waarbinnen of waarlangs de historische ontwikkeling zich heeft voltrokken. Doorgaans betreft dit landschappelijke eenheden of elementen. Het plangebied is onderdeel van het zeekleilandschap, open landschap langs de voormalige Zuiderzeekust. Dit is eerder bij de beschouwing van het provinciale beleid weergegeven.

Ten behoeve van ontwikkelingen in het zeekleilandschap is als norm gesteld dat het karakteristieke wielen- en dijkenpatroon, de grootschaligheid en openheid, de erven (al/ niet op

terpen gelegen, als eilanden in een grote groene ruimte) en de terpen zelf met hun bijbehorende karakteristieke erven in stand worden gehouden. Voorliggend plan ligt in bestaand stedelijk gebied en tast geen open landschap aan. Ook zijn er geen beschermde dijkensystemen ter plaatse van het projectgebied aanwezig. Ook zijn er geen karakteristiek wielentraden die in stand moeten worden gehouden.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten archeologie, cultuur en landschap uitvoerbaar.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plangebied is op basis van de omliggende functies (wonen, bedrijvigheid, recreatie) aan te merken als gemengd gebied. Op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing in gemengd gebied.

Rioolgemaal

De voorziene woningen worden gerealiseerd naast een waterzuiveringsgebouw waaruit geuroverlast ervaren kan worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening om te bepalen of er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande woningbouw is er onderzoek verricht naar het aspect geurhinder. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 9.

De geuremissie is bepaald aan de hand van geurkengetallen uit de Activiteitenregeling en de kenmerken van het rioolgemaal. De geurimmissie is bepaald middels het uitvoeren van verspreidingsberekeningen met een daarvoor goedgekeurd rekenmodel. De berekende geurimmissie is vervolgens getoetst aan het toetsingskader uit het provinciale geurbeleid van de provincie Overijssel. Middels dit toetsingskader is het mogelijk om een objectieve afweging te maken ten aanzien van de geurhinderbeleving in de omgeving.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de maximale geurconcentratie minder dan 0,75 ouE/m³ als 98-percentiel bedraagt ter hoogte van de gevel van de meest dichtbijgelegen geprojecteerde woning in het plangebied. Deze waarde ligt marginaal boven de richtwaarde en ruim onder de grenswaarde van het toetsingskader uit het provinciaal geurbeleid. Indien de grenswaarde wordt overschreden is er sprake van een onaanvaardbaar geurhinderniveau. Daar is in dit geval geen sprake van. Uit de berekeningen blijkt dat er geen woning binnen de geurcontour van de grenswaarde ligt. Er zal geen sprake zijn van een onaanvaardbaar geurhinderniveau bij de beoogde woningen.

Naast geur ten gevolge van het rioolgemaal, heeft ook akoestisch onderzoek ten gevolge van het gemaal plaatsgevonden. Hierover meer in paragraaf 4.9.

Zwembad

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een onoverdekt zwembad als onderdeel van een recreatiebedrijf. Het perceel heeft de bestemming 'bedrijfsrecreatieve doeleinden'. Er is sprake van één inrichting en de effecten van dit zwembad worden gezien de aard en omvang dan ook als onderdeel van een verblijfsrecreatieve inrichting (kampeerterrein, vakantiecentra) beschouwd.

Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt ten aanzien van kampeerterreinen en vakantiecentra een maximale richtafstand van 50 meter ten aanzien van het aspect 'geluid'. In gemengd gebied (waar hier gesprake van is door de mening van recreatie, wonen en bedrijfsmatige functies) geldt een richtafstand van 30 meter. De woning die het dichtst is gelegen bij het recreatieterrein ligt op circa 35 meter. Dat is buiten de richtafstand van 30 meter.

Passantenhaven

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een passantenhaven. Het plangebied is op basis van de omliggende functies (wonen, bedrijvigheid, recreatie) aan te merken als gemengd gebied. Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering is de richtafstand tot een passantenhaven op basis van het aspect 'geluid' in gemengd gebied 30 meter. De voorziene woningen liggen op meer dan 30 meter, waardoor de passantenhaven geen effect heeft op het plan.

Recreatieterrein

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een recreatieterrein. Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering is de richtafstand tot een kampeerterrein en vakantiecentra (met keuken) op basis van het aspect 'geluid' in gemengd gebied 30 meter. Bij het toepassen van de richtafstanden die in de VNG-brochure zijn opgenomen dient in beginsel rekening te worden gehouden met de maximale planologische en vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden op een perceel.

Binnen de bedrijfsrecreatieve bestemming zijn, als uiterste punt van het recreatieterrein, enkele stacaravans aanwezig. De situering van deze stacaravans kan niet zuidelijker en daarmee dichterbij het plangebied plaatsvinden dan nu het geval is vanwege de aanwezige waterlijn. De afstand tussen deze stacaravans en het plangebied en de bouwvlakken van de voorziene woningen is ten minste 30 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de richtlijn ten aanzien van industriële lawaai binnen gemengd gebied. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat aan de voorzijde van de woningen (aan de kant van het water) geen sprake is van vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden van de woningen.

Omdat de afstand tussen de recreatieve bestemming en de woningen zodoende te allen tijde 30 meter is, is het plan op basis van het aspect industrielawaai uitvoerbaar.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'geluid' uitvoerbaar.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een projectafwijkingssluit worden genomen, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of;
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de 26 luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Analyse

Het plan voorziet in de realisatie van vier woningen ter plaatse van een voormalige bedrijfslocatie. Het project voorziet daarmee niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' zal verslechteren. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.9 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van spoorweglawaaï of luchtverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt aan de Mauritsstraat, een doodlopende weg. Dit betreft een 30-km weg. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven, tenzij er redenen zijn (bijvoorbeeld type bestrating en verkeersintensiteit) die kunnen zorgen voor een (te) hoge geluidbelasting op de gevel. Dat is hier niet het geval. De Mauritsstraat loopt ter plaatse van het plangebied dood en wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer met een lage intensiteit, waarbij het redelijkerwijs niet te verwachten is dat de geluidbelasting op de gevel te hoog is. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In paragraaf 4.7 is reeds onderbouwd dat het plan op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van het noordelijk en westelijk gelegen recreatieterrein op basis van het aspect 'geluid' uitvoerbaar is. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 4.7.

Op korte afstand van de voorziene woningen (15 meter) bevindt zich een rioolgemaal van het waterschap. Het gemaal produceert geluid. In het kader van een goede ruimtelijke inpassing van de woningen heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de akoestische effecten van het gemaal op de woningen. Het onderzoek is als bijlage 10 bijgevoegd. Voor de beoordeling is aansluiting gezocht bij de VNG- publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 (ruimtelijk spoor).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de te realiseren woningen, op 15 meter uit het bedrijfsgebouw van het "Rioolgemaal Blokzijl", wordt voldaan aan de

richtwaarden behorend bij een rustige woonwijk. Daarmee is sprake van een goed akoestisch goed woon- en leefklimaat. Mocht het wenselijk zijn de woningen op kortere afstand van het “Rioolgemaal Blokzijl” te realiseren dan is het plaatsen van een geluiddemper op het gevelrooster van de uitblaas “afzuiging pompkelder” noodzakelijk.

De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn 5 dB ruimer dan de richtwaarden uit de VNG-publicatie. De richtwaarden uit de VNG-publicatie worden niet overschreden zodat de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer ook niet worden overschreden.

Gesteld kan dan ook worden dat, met de realisatie van de woningen op 15 meter uit het bedrijfsgebouw, het “Rioolgemaal Blokzijl” niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

Bij het toepassen van de richtafstanden die in de VNG-brochure zijn opgenomen dient in beginsel echter rekening te worden gehouden met de maximale planologische en vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden op een perceel. Dat kan er toe leiden dat binnen 15 meter van het riool bouwwerken gerealiseerd kunnen worden waardoor het riool in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. Om dat te voorkomen is in het bestemmingsplan uitgesloten dat er in het achtererfgebied mag worden gebouwd.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ‘ákoestiek’ uitvoerbaar.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op. Indien de gemeente initiatiefnemer is hoeft die geen aanmeldnotitie op te stellen.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen. Er is gelet op de aard en de omvang van het project (4 woningen, waarvan drie extra woningen ten opzichte van de bestaande situatie) geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen activiteit blijft zodoende onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

De kenmerken van het project worden in hoofdstuk 2 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het realiseren van slechts vier woningen, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling. In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

4.11 Conclusie

Het plan is op basis van milieuhygiënische en planologische aspecten uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Toelichting

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden

5.2 Toelichting op de planregels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen:

In dit artikel wordt dit bestemmingsplan aangeduid.

artikel 2 Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze wordt gemeten binnen de geldende regels van het bestemmingsplan.

5.2.2 Planregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 5.2.5 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waarin wordt aangegeven welke bepalingen van toepassing zijn. Het gaat daarbij concreet om de van toepassing zijnde bestemmingen, bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels.

5.2.4 Overgangsregel en slotregel

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de slotregel (artikel 15) is bepaald wat de officiële naam van het bestemmingsplan is.

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen met daaraan ondergeschikt ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Groen

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen, structurele beplantingen, recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

Artikel 6 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, wegen en straten. Bouwen is binnen deze bestemming in principe uitgesloten, behoudens gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Wonen-1

Deze bestemming biedt de mogelijkheid voor het bouwen van woningen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De hoeveelheid te bebouwen oppervlakte van de woningen en bijgebouwen is in de regels opgenomen. Op de verbeelding is het maximaal aantal te realiseren wooneenheden per bouwvlak aangegeven.

Artikel 7 Waterstaat - Beschermingszone

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor primaire waterkering, regionale waterkering, hoofdwatergang, watergang, behoud en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze is gedeeltelijk aangetoond in de voorgaande paragrafen. Ook spelen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid een rol.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, alle kosten die voortvloeien vanuit het plan komen te lasten van deze initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele planschade, die voortvloeien uit dit plan. Planschade wordt ten laste gelegd van de initiatiefnemer. Dit is afgesproken in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft het plan bij de buurt kenbaar gemaakt. Dit heeft op voorhand niet tot bezwaren geleid. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder kan dit plan inzien en een zienswijze indienen.

Bijlagen

Bijlage 1. Ecologische quickscan

Bijlage 2. Stikstofonderzoek

Bijlage 3. Vervolgonderzoek egel

Bijlage 4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 5. Nader asbestonderzoek

Bijlage 6. Digitale watertoets

Bijlage 7. Uitgangspuntennotitie waterschap

Bijlage 8. Archeologisch onderzoek

Bijlage 9. Geuronderzoek

Bijlage 10. Akoestisch onderzoek rioolgemaal