



**Ruimtelijke Onderbouwing Nieuwbouw
appartementen aan De Klim te Zuidveen**

datum: 06 december 2016
gewijzigd: 13 februari 2017

Hoofdstuk 1	
aanleiding	2
leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	
Ruimtelijke en functionele structuur	3
Planbeschrijving	3
Hoofdstuk 3	
Rijksbeleid	5
Provinciaal beleid	6
gemeentelijk Beleid	13
Hoofdstuk 4	
Inleiding	16
Ecologie	16
Cultuurhistorie en archeologie	17
Hoofdstuk 5	
Inleiding	18
Waterbeleid	18
Watertoets	19
Waterhuishouding	19
Voorkeursbeleid Waterhuishouding	20
Oppervlaktewater	20
Het gebruik van materialen	20
Aanleghoogte van de bebouwing	20
Wetgeving lozen in oppervlaktewater	20
Wetgeving grondwateronttrekking	21
Overstromingsrisico	21
Watertoets proces	21
Hoofdstuk 6	
Milieu	22
Geluidhinder	22
Bodem	22
Luchtkwaliteit	23
Bedrijven en milieuzonering	24
Externe veiligheid	24
Milieubescherming	25
Verkeer	25
Kabels en leidingen	25
Hoofdstuk 7 Financiële Haalbaarheid	
Financiële haalbaarheid	26
Exploitatieplan	26

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel is gelegen aan de Klim te Zuidveen, kadastraal bekend: Steenwijk, sectie C nummer 2955 (ged.) . Het huidige perceel is onbebouwd, het is wel mogelijk om hier te bouwen. Het perceel is bestemd voor wonen. De locatie valt in het bestemmingsplan 'Veegplan Noordelijke Kernen'. De bestemming is Wonen-4, en het maximum aantal wooneenheden is sinds dit veegplan (10-5-2016) vastgesteld op 3. Andere bestemmingen die op dit kadastrale perceel liggen zijn de bestemming Tuin, een gedeelte van het nieuwe bouwblok valt hierin. Ook ligt op het kadastrale perceel de bestemming Verkeer, de door de gemeente te ontwikkelen parkeerplaatsen zijn vallen onder deze bestemming en zijn niet strijdig. De dubbelbestemming Waarde Archeologie-2 is van toepassing op het kadastrale perceel.

Opdrachtgever is voornemens om een kleinschalig woongebouw te ontwikkelen op deze locatie.

De ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er kan medewerking worden verleend aan de ontwikkeling middels een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. De vergunning dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Leeswijzer

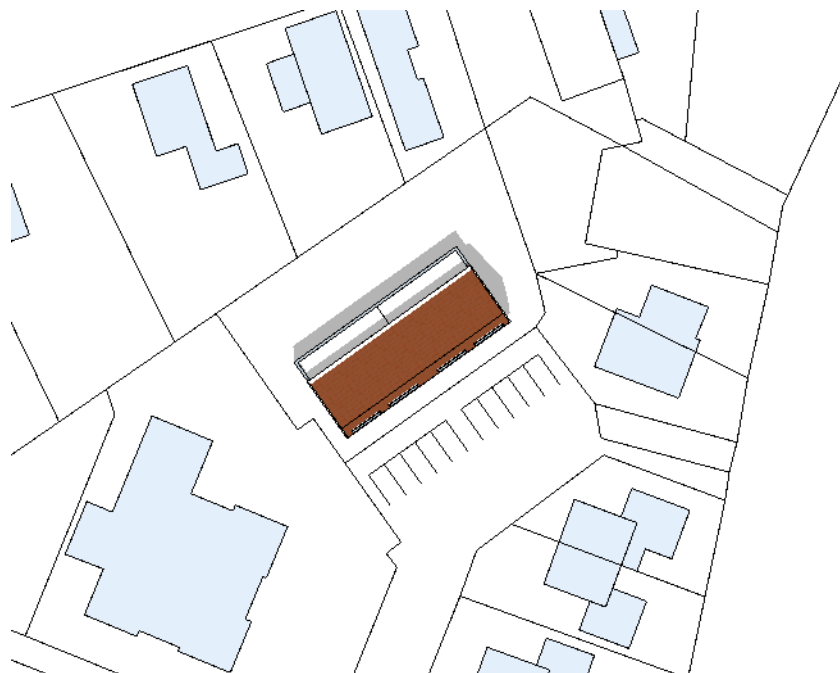
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid van de verschillende overheidsinstanties beschreven. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.



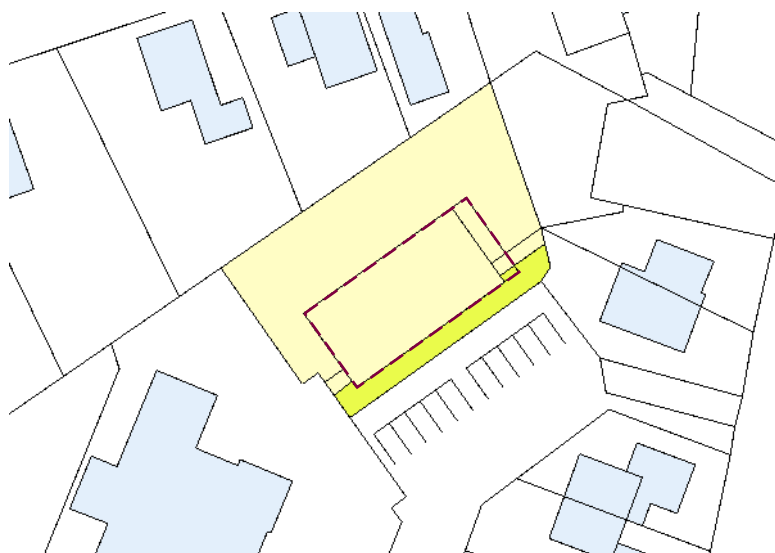
luchtfoto gebied (bron: Bing Maps)



bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke Plannen)



situatietekening (bron: ar|chitectuur)



bestemmingsplan en afwijking (bron: ruimtelijke plannen / ar|chitectuur)

--- projectievlak nieuwbouw

Hoofdstuk 2 Beschrijving plan

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur De Klim

Het plangebied ligt aan de Klim te Zuidveen. Het is geen onderdeel van een beschermd gebied. De locatie is gelegen in een uitbreidingsplan uit de jaren 90 en is gelegen aan een doodlopende straat. De aangrenzende percelen betreffen woningen aan de noordoostzijde, en een voormalige basisschool aan de zuidwestzijde. Overwegend is in het plangebied een woongebied.

2.2 Planbeschrijving

Het perceel aan de Klim is een bouwterrein. Begin 2016 is voor deze locatie een plan gemaakt voor het realiseren van 8 appartementen. Uitgangspunt voor het woongebouw is het bestaande bouwblok, met een overschrijding aan de rechterzijde van het bouwblok. De ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan op een aantal punten.

Ten eerste wordt er in het bestemmingsplan een aantal van maximaal 3 wooneenheden benoemd. Er worden in totaal 8 appartementen gerealiseerd, waarvan 4 voor senioren op de begane grond. Op de verdieping worden 4 appartementen / studio's gerealiseerd voor jongeren.

De grootte van het bouwblok wordt aan één zijde overschreden. Hierdoor komt de ontwikkeling deels op de bestemming tuin, en deels in de bouwaanduiding bijgebouwen. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens de bestemming Verkeer (parkeervoorziening). Deze zijn onderdeel van dit plan maar worden door de gemeente gerealiseerd. Zie ook de figuur hiernaast.

Enkelbestemming Tuin, artikel 27: Op de voor tuin aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd; erfafscheidingen, botenhuisen, corsotent, vlaggenmasten, erkers,...). In de figuur hiernaast en de bovenstaande tekst blijkt dat een gedeelte van de ontwikkeling in deze bestemming ligt.

Enkelbestemming Verkeer, artikel 28: 28.1.1.d: Op de voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor d. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' De gronden zijn niet voorzien van deze aanduiding.

Enkelbestemming Wonen-4, artikel 33: 33.2.1.a: Op de voor Wonen-4 aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: a. woningen, vrijstaand dan wel twee-aan een, uitsluitend binnen de aanduiding bouwvlak. de ontwikkeling past niet binnen het bouwvlak zoals boven omschreven.

33.2.2.c: per bouwvlak is het ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden aangeduid. aantal wooneenheden toegestaan. dit aantal wordt overschreden.

33.2.2.i: woningen zullen met een kap van minimaal 25 graden en maximaal 60 graden worden afgedekt. de kap wordt afgedekt met een kap van 22 graden.

Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidsmatige kaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale belangen. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028): het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland; het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat; het waarborgen van een leefbaar en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzaam) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn.

3.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kunstfundamenten, grote rivieren, Waddenzee & waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geleedende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en Vervoersplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Op 3 juli 2013 is de Omgevingsvisie Overijssel 2009 gedeeltelijke gewijzigd. Deze wijziging is op 1 september 2013 van kracht geworden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De hoofdambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen-)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied;
- aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in woonvraag;
- een vlotte en veilige reis over weg, water, spoor en per fiets van en naar stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel;
- een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en de stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskkenmerken.

De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Dus bij een initiatief tot woningbouw, bedrijfslocaties, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, landbouw, water, etc. kan met deze drie niveaus bepaald worden of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De figuur hiernaast geeft dit schematisch weer. De niveaus worden vervolgens nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffende onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur. De generiek beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als ze het gevolg zijn van provinciale keuzes staan ze in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Ten aanzien van het onderhavig plan wordt opgemerkt dat op het perceel aan de Klim reeds een woonbestemming aanwezig is. De ontwikkeling betreft een vergroting van het aantal wooneenheden op dit perceel. Het plan is niet passend binnen voor de initiatiefnemer beschikbaar bestaand vastgoed te realiseren. De locatie is passend (bestemming Wonen) voor de voorgenomen ontwikkeling. Deze ontwikkeling wordt gecombineerd met de herbestemming van de voormalige school (het gebouw dat op het naastgelegen perceel staat). De combinatie van deze twee plannen vult op verantwoorde wijze deze bouwlocatie in én maakt hergebruik van het schoolgebouw mogelijk. Alternatieve locaties voor deze ruimtelijke opwaardering zijn in de nabije omgeving (Zuidveen) niet aanwezig. Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In paragraaf 2.6 van de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de beschreven beleids- en kwaliteitsambities. Op de kaart Ontwikkelingsperspectieven uit de Omgevingsvisie is hieraan nog een aantal geografisch bepaalde beleidskeuzes toevoegt zoals de drinkwaterwinning. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkeling van natuur past bijvoorbeeld niet het ontwikkelingsperspectief „buitengebied accent productie” of in „steden als motor”.



De aanleg van een bedrijventerrein past weer niet in het ontwikkelingsperspectief „Zone Ondernemen met Natuur en Water“. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit voor de toekomst te hebben. In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Ook de dropen maken onderdeel uit van de Stedelijke omgeving. Zij completeren het spectrum aan woon- en werkmilieus van de steden met elk hun eigen plaatsgebonden karakteristiek en identiteit. Hiernaast is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie.

Het gebied waar het plangebied is gelegen, is aangewezen als 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu's'. Enerzijds zijn veel van de elementen die voor de steden zijn omschreven ook herkenbaar in de dorpen en kernen. Anderzijds hebben de dorpen en kernen ook een aantal eigen karakteristieken, waardoor ze de ambitie van een breed spectrum aan woon- en werk- en mixmilieu's completeren. De eigenheid kan verstrekt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerf, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overall' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

De voorliggende ontwikkeling is een invulling in de bebouwde kom van Zuidveen. Het ontwerp van het bouwwerk wordt afgestemd aan de ter plaatse geldende beeldkwaliteit, en zal dan ook passend zijn op de locatie. Dit is in overeenstemming met het terplekke geldende ontwikkelingsperspectief. Bij de vormgeving van het plan wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het gebied.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en- opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De bijlage Catalogus Gebiedskenmerken behorende bij de Omgevingsvisie geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt.



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, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtingsgevend of inspirerend.

De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs – wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Een paar noord-zuid georiënteerde stuwwallen doorsnijden het dekzand. Het is een van de oudsher bij tijd en wijle heel nat landschap waar het water maar moeilijk uit weg kon. Hier heeft zich hoogveen ontwikkeld. In het westen loopt dit landschapstype tot aan de kustlijn van de voormalige Zuiderzee, waar in de delta van IJssel, Vecht en Zwarte Water kleicomplexen en laagveengebieden zijn ontstaan. De zoetwaterdelta met de laagveenmoerassen is (nationaal en internationaal gezien) het meest bijzondere deel in deze laag en vraagt nadrukkelijk aandacht. Vanouds bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem; het watersysteem maakt in essentie één grote beweging van brongebieden (op de flanken van het stuwwallen), naar de beken en wateringen (in de zandgebieden), naar Vecht en Zwarte Water en tenslotte naar de IJssel en de Randmeren. Dit proces heeft is Overijssel geleid tot een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Vervolgens heeft dit natuurlijke landschap plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Het natuurlijk landschap vormt daarmee de basis voor het gehele grondgebied van de provincie.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke Laag'aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlaten en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen



Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmings-regeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.

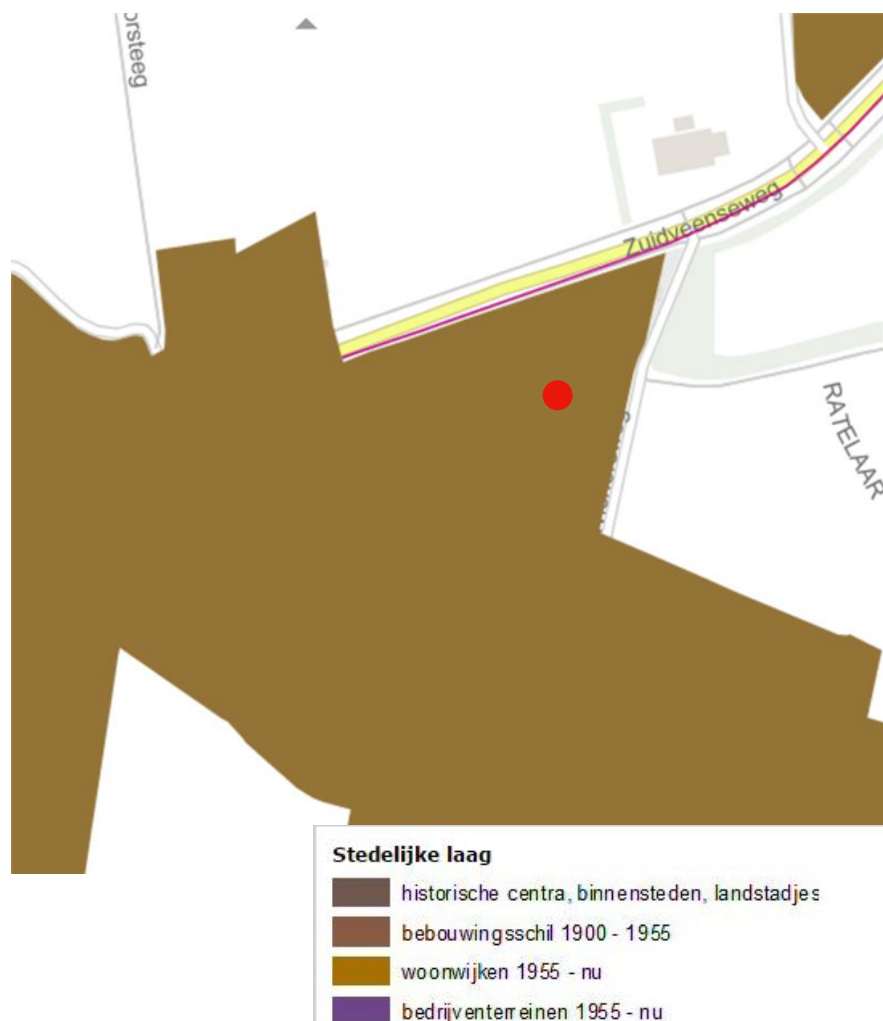
De 'Laag van agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch natuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door agrarisch gebruik. Van deze landschappen maken zowel de agrarische productiegronden, de landschappelijke beplantingen, routes, waterlopen, reliëfs etc, als de erven, buurtschappen en dropen deel uit. Vanuit de nederzettingen werden de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan.

Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. Daarbij speelt ook de cultuurhistorie als 'het verhaal van het landschap' een steeds belangrijkere rol. Er zijn grote verschillen in de leeftijd van de verschillende landschappen. De eerste hoge plekken van de dekzand werden vanaf 400 na Christus op een nu nog herkenbare wijze in cultuur gebracht, steeds werden andere gebieden en mogelijkheden gezocht, tot in de jaren 60 van de afgelopen eeuw zijn natuurlijke gebieden gecultiveerd. Dit verschil in 'tijdsdiepte' geeft mede richting aan de ontwikkeling van de deze gebieden.

Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen, dorpen) gegroeid. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen worden keer op keer aan de veranderde omstandigheden aangepast.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'Laag van agrarische cultuurlandschap' aangeduid met gebiedstype 'essenlandschap'. Hiervoor geldt de ambitie en sturing zoals genoemd onder de kop 'Natuurlijke laag'.



De 'Stedelijke laag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' de aanduiding 'woonwijken 1955 - nu'. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Deze kenmerken zijn op dit deel van Giethoorn echt niet van toepassing.

Het is wel onderdeel van dorpen en buurtschappen die van oorsprong deel uitmaken van de agrarische cultuurlandschappen. Vanuit hier werden de omliggende agrarische gronden ontgonnen en daarna vaak eeuwenlang bewerkt. Door de verschillende condities van de ondergrond en de natuurlijke omgeving, ontstond een palet aan dorpen, ieder met hun eigen kenmerken, karakter en kwaliteiten. Zuidveen is ontstaan als ontginningsdorp van venen in de buurt.

Bij de ambities staat de toepassing van de SER-ladder en toepassen concentratiebeleid voorop. Daarbinnen is ruimte voor bescheiden dorpsontwikkeling gericht op versterking van kwaliteit. Het bontgekleurde palet aan dorpen, kernen en gehuchten van Overijssel blijft gevarieerd. Elke kern ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voor op haar karakteristieke structuur en ligging aan het landschap. Bereikbaarheid en voorzieningenniveau zijn belangrijke kwaliteitsaspecten. Richtinggevend voor kanaaldorpen: Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van oriëntatie op kanaal als dragende structuur van de functies, de bebouwing en de openbare ruimte.

Conclusie

In de provinciale Omgevingsvisie is een uitvoeringsmodel opgenomen dat uitgaat van respectievelijk de drie generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Generieke beleidskeuzes vloeren voort uit keuzes van EU, het Rijk of de provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig, dan wel mogelijk zijn.

In de omgevingsvisie zijn geen strikte voorschriften opgenomen van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt dus ook niet vooraf tot op detailniveau bepaald of bijvoorbeeld een specifieke ontwikkeling mogelijk is. Het doel is juist om de dynamiek, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

In het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied is aangegeven dat de nadruk steeds meer komt te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern.

Het plan betreft de realisatie van een kleinschalig appartementen gebouw passend binnen het stedenbouwkundig weefsel van Zuidveen. Daarbij worden functies in de omgeving van het plangebied niet onevenredig gehinderd. Het is daarmee passend binnen het ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken.

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1 Welstandsnota

De welstandsnota 2004 gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Steenwijkerland. In de welstandsnota worden negenentwintig samenhangende gebieden binnen de gemeente Steenwijkerland genoemd en beschreven. Ieder gebied is op zijn karakteristieken beschreven en aan de hand daarvan zijn welstandscriteria opgesteld. De negenentwintig gebieden zijn in zes hoofdcategorieën ingedeeld. Deze zijn bepaald door landschapsaspecten.

Binnen de hoofdgebieden zijn landschappelijke deelgebieden en kernen te onderscheiden. Iedere gebiedsbeschrijving is volgens een vast stramien opgezet: kaart, gebiedsbeschrijving (structuur, bebouwing, detaillering), bijzondere elementen, welstandsbeleid en tot slot de welstandscriteria. De gebiedsbeschrijving is de basis voor de formulering van het welstandsbeleid.

Het beleid is vervolgens uitgewerkt in welstandscriteria. De criteria zijn toegespitst op drie schaalniveaus van de bouwplannen:

- Situering;
- Vormgeving;
- Detaillering, kleuren en materiaalgebruik.

Zuidveen is gelegen binnen het welstandsgebied Stuwvallandschap tussen Steenwijk en Johannes Postkazerne, het 'Kamp'-landschap. Het beleid is vooral gericht op het oorspronkelijke lint. In Zuidveen kunnen nieuwe invullingen in het lint een versterking van de kwaliteit van de vormgeving geven. Vernieuwing is mogelijk mits dit een versterking van de kwaliteit geeft.

In de planbeschrijving in paragraaf 2.2 is reeds aangegeven hoe de bebouwing gesitueerd en uitgevoerd wordt. Tevens versterkt het plan de kwaliteit van de omgeving. Ook is het plan voorgelegd aan de welstandscommissie in november 2016. Het plan is akkoord bevonden en daarmee getoetst aan en passend binnen het welstandsbeleid. Verwezen wordt kortheidshalve naar betreffend welstandsbesluit.

3.3.2 Beleid en Bestemmingsplan

Er is gebleken dat er voor jongeren behoefte is aan kleine flexibele woningen. Met name voor jongeren met een zorg- en ondersteuningsvraag die zelfstandig kunnen wonen is er onvoldoende aanbod. Om dit mogelijk te kunnen maken moet er een nieuw planologisch kader voor klein en goedkoop wonen worden vastgesteld. Het college heeft ingestemd de volgende uitgangspunten te verwerken in dit nieuwe planologische kader:

- de minimale maat voor goedkope woonruimte voor reguliere 1-2 persoonshuishoudens wordt 50 m².
- Voor bijzondere groepen (wonen en zorg) kan van deze minimale maat worden afgeweken tot een minimum van 25m².

Het plan voorziet in het realiseren van vier wooneenheden op de begane grond en vier wooneenheden op de eerste verdieping. De eenheden op de begane grond zijn bestemd voor senioren, die samen dan wel alleen van de oude dag kunnen genieten. De woning is geheel op deze doelgroep afgestemd met alle voorzieningen gelijkvloers. De grootte van de woonoppervlakte is weliswaar beperkt maar toereikend voor beoogd gebruik. Hierdoor zijn wooneenheden in het goedkope segment mogelijk gemaakt waar de kern behoefte aan heeft.

Hetzelfde geldt voor de wooneenheden op de etage. De alleenstaande jongeren die hierin gehuisvest worden door de Stichting Zes op Maat, wonen zelfstandig maar kunnen desgewenst beschikken over hulp. Ook voor deze eenheden geldt dat er sprake is van maatwerk, waardoor goedkope huisvesting mogelijk is geworden voor deze doelgroep.

De te realiseren appartementen voor de jongeren hebben een grootte van ongeveer 48/40 m². De appartementen op de begane grond hebben een oppervlakte van 72/76 m². Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Steenwijkerland.

Voor het perceel aan de Klim is het Bestemmingsplan 'Veegplan Noordelijke Kernen' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 mei 2016. In het bestemmingsplan zijn de gronden waar gebouwd wordt aangewezen als Wonen-4, al dan niet met de aanduiding bijgebouw. Tevens is op ongeveer 2,3m² de bestemming tuin van toepassing. Dit is strijdig met het bestemmingsplan. De grootte van het bouwplan past niet binnen het bouwvlak voor het hoofdgebouw. Dit is strijdig met het bestemmingsplan. Tevens is het aantal wooneenheden hoger dan toegestaan in het bestemmingsplan. Er worden 8 wooneenheden gerealiseerd, terwijl er 3 wooneenheden zijn toegestaan.

Voor de wooneenheden moet in parkeerbehoefte worden voorzien. Aan de hand van de nota Parkeernormen gemeente Steenwijkerland 2015 is een berekening opgesteld. In deze berekening is ook de ontwikkeling in de naastgelegen voormalige school opgenomen. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in nieuwbouw van het woongebouw, de ontwikkeling van de voormalige school is buiten beschouwing gelaten. Voor de wooneenheden geldt volgens de norm een getal van 0,5. Dit geldt zowel voor de senioren wooneenheden, als de jongeren wooneenheden. Voor de in totaal acht te ontwikkelen wooneenheden dienen er 4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er worden voor het woongebouw acht tot tien parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is meer dan voldoende. Hiermee wordt er voldaan aan de nota Parkeernormen van de gemeente Steenwijkerland 2015.

3.3.3 *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het verboden om zonder vergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (...)

Zoals hiervoor aangegeven, voldoet het bouwplan niet aan alle voorwaarden van het bestemmingsplan. Omdat het bouwplan stedenbouwkundig en landschappelijk gezien passend is in de omgeving, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid wordt geboden door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
 - a. Indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient tevens een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad wanneer de procedure van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt gevolgd:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. De raad van de gemeente Steenwijkerland kan een algemene verklaring van geen bedenkingen afgeven, indien plannen passen zijn binnen het gemeentelijk beleid. Het plan is in nauw overleg met de gemeente opgesteld maar de raad moet nog een a.v.v.b. afgeven in de nog op te starten procedure. Dit ook in verband met de plantechische strijdigheden als genoemd op bladzijde 3. In het voortraject is diverse malen met de welstandscommissie en de stedenbouwkundige overlegd gevoerd, om het plan passend binnen de kaders van het gemeentelijk beleid vorm te geven.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. Specifiek wordt ingegaan op de ecologische waarden, cultuurhistorie en archeologie.

4.2 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

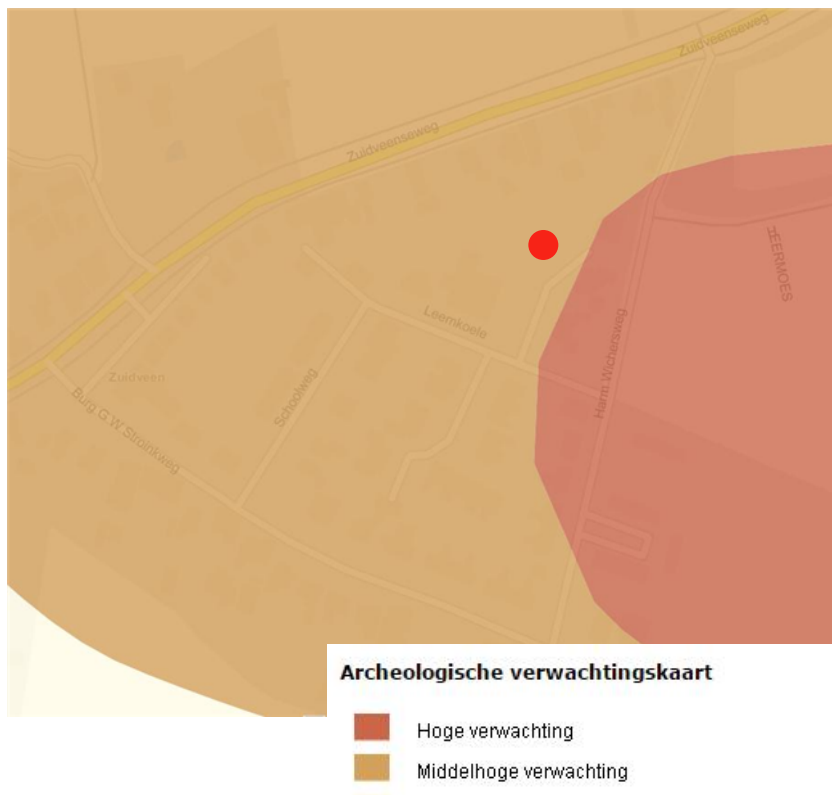
4.2.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005,195). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS ligt net ten oosten van het plangebied. Externe effecten op de EHS kunnen worden uitgesloten. Het plangebied bevindt zich net ten westen van Natura 2000-gebied de Wieden. Aangezien het bij dit plan een relatief bescheiden uitbreiding van bebouwing betreft, zijn externe effecten uitgesloten. Het planvoornemen resulteert dan ook niet in significant negatieve effecten op het Natura 2000 gebied.

4.2.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009, 617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.



Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora en faunawet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

Het project gebied betreft een gecultiveerd landschap, met onder meer erf en tuin, dat als zodanig intensief wordt beheerd en onderhouden. Er hebben zich geen kwetsbare flora en fauna kunnen vestigen of groeien op het perceel. De ontwikkeling is daarnaast relatief beperkt van aard. Er wordt naar verwachting geen inbreuk gemaakt op het leefgebied van de beschermde dier- of plantensoorten.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

In een (bestemmings)plan moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aandacht zijn voor het aspect cultuurhistorie.

Dit betekent dat cultuurhistorisch waardevolle elementen als monumenten en karakteristieke bebouwing, patronen (beplanting, verkavelingen, wegen en stedenbouwkundig beeld) en gebieden, behouden dienen te worden. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van cultuurhistorisch waardevolle elementen, het is onderdeel van een uitbreiding uit de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw. De cultuurhistorische waarden van het gebied worden door deze ontwikkeling niet geschaad, omdat er in de nabijheid van het te ontwikkelen plan- gebied geen monumenten en karakteristieke bouwwerken aanwezig zijn. Ook karakteristieke patronen en gebieden zijn niet aanwezig op of nabij de planlocatie.

4.3.2 Archeologie

In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet heeft de Monumenten-wet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Daarnaast gaat de Erfgoedwet ook over roerend erfgoed. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zoals vergunningen, gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Iedereen die cultuurgoederen en erfgoed gebruikt of zich daar professioneel mee bezighoudt, kan in aanraking komen met de Erfgoedwet. Vooral:

- eigenaren van (beschermde) cultuurgoederen of erfgoed, zoals een eigenaar van een monument
- musea en beheerders van de rijkscollectie
- archeologen
- gemeenten en provincies

De gemeente Steenwijkerland beschikt over een archeologische waarden- en beleidskaart. Op deze kaart zijn de gronden van het plangebied aangeduid als 'Middelhoge archeologische verwachtingswaarde'. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting is onderzoek noodzakelijk bij plannen groter dan 250 m² (bebouwde kom) of 2.500 m² (buiten bebouwde kom).

Er is een Archeologisch onderzoek conform eisen ingediend. De uitkomsten hiervan zijn als bijlage toegevoegd. Korte tijdshalve wordt hierna verwezen.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

5.2 Waterbeleid

5.2.1 Waterwet

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. In hoofdstuk 6 van de Waterwet wordt genoemd wanneer een waterwetvergunning nodig is. Deze is nodig wanneer sprake is van het lozen of storten van stoffen in oppervlaktewater of de zee of het onttrekken van grondwater of infiltreren van water. Hiervan is in dit geval geen sprake. Een waterwetvergunning is daarom niet nodig.

5.2.2 Watertakenplan Fluvius 2016-2021

Per 1 januari 2016 is het Watertakenplan Fluvius van kracht geworden voor de gemeenten Hoogeveen, Meppel, De Wolden, Midden-Drenthe, Westerveld en Steenwijkerland en Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta). Gezamenlijk vormen ze het samenwerkingsverband Fluvius (Latijn voor rivier of stroom). In Fluvius werken de gemeenten en het waterschap samen aan stedelijk (afval)waterbeheer. Het Watertakenplan bevat een gezamenlijke visie en een uitvoeringsprogramma. Doel is om de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen en kostenstijgingen voor inwoners en bedrijven te beperken. Het Watertakenplan geldt voor de periode 2016-2021.

Een goed functionerende keten van riolering en afvalwaterzuivering (afvalwaterketen) draagt bij aan een goede volksgezondheid, een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en het tegengaan van wateroverlast. Binnen de regio Fluvius beheren de gemeenten de riolering en het waterschap zeven afvalwaterzuiveringen. Een goed watersysteem beperkt wateroverlast en draagt bij aan een goed leefklimaat

Daar is goed onderhoud voor nodig. Zowel gemeente als waterschap hebben hierin een taak, zoals het maaien van oevers en baggeren van watergangen. Zowel voor een goed beheer van de afvalwaterketen als voor het watersysteem is samenwerking tussen gemeente en waterschap dus van groot belang.

Voorheen werden door de gemeenten en het waterschap afzonderlijk beleidsplannen gemaakt. Het nieuwe Watertakenplan Fluvius is het eerste gezamenlijke plan waarin het beleid en een aantal projecten voor het stedelijke (afval)waterbeheer op elkaar zijn afgestemd. Samenwerkingsprojecten in het plan zijn bijvoorbeeld gezamenlijk gemalenbeheer en het meten van waterstanden in de riolering. Door gebruik te maken van elkaars kennis en gezamenlijke projecten uit te voeren, wordt doelmatiger en efficiënter gewerkt.

5.3 Watertoets

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden) 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 toepassing is. Na bestudering van de informatie bij het voorgenomen plan en het maken van een afweging is door het waterschap aangegeven dat het plan in aanmerking voor de korte procedure. Concreet betekent dit dat er direct doorgegaan kan worden met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. Deze tekst is hieronder weergegeven. In de waterparagraaf is het wateradvies van het waterschap automatisch verwerkt. Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschouwt hiermee het plan als afgehandeld.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Ruimtelijke onderbouwing De Klim te Zuidveen.

5.4 Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

5.5 Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Het plan wordt aangesloten op het reeds aanwezige gescheiden systeem.

5.6 Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Dit is niet van toepassing in het plangebied

5.7 Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem. Er worden geen materialen gebruikt die het watersysteem nadelig beïnvloeden.

5.8 Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Het bouwplan wordt in overeenstemming met bovenstaande adviezen gerealiseerd.

5.9 Wetgeving lozen in oppervlaktewater

Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreek geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien er grondwater wordt onttrokken tijdens de aanleg en dat wordt geloosd in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels. Hierover moet dan contact worden opgenomen met het waterschap. Het plan wordt aangesloten op het reeds aanwezige gescheiden stelsel van afvalwaterafvoer.

5.10 Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan geen grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen, die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat voor grote grondwateronttrekkingen een vergunningplicht geldt. Er vindt geen grondwateronttrekking plaats. Het plan kan worden gerealiseerd zonder het ontdekken van grondwater. Er is geen vergunningplicht aangaande grondwateronttrekking.

5.11 Overstromingsrisico

Het initiatief is gelegen op een uitloper van een oude stuwwal. Door de hoge ligging zal hier bij een eventuele dijkdoorbraak geen waterdiepte zijn. Het aspect overstromingsrisico vormt hierdoor geen belemmering voor voorgenomen initiatief.

5.12 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft 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 korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

“De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies”.

Hoofdstuk 6 Milieu paragraaf

6.1 Milieu

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

6.2 Geluidhinder

In de wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedsfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een aantal appartementen. Het plangebied ligt in de invloedsfeer van verkeerslawaaï van de Zuidveenseweg. Het plan omvat het vergroten van het bouwblok, de gevel-rooilijn wordt niet gewijzigd, het bouwwerk komt niet dicht bij wegen te liggen. De bestemming wonen, geluidsgevoelig, is reeds vastgelegd in het huidige plan. Hierdoor voldoet het plan dus aan de gestelde eisen, voor wat betreft geluidhinder.

6.3 Bodem

In de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming bedrijfsmatige activiteiten (NRB) is een lijst opgenomen met activiteiten die als bodembedreigend worden beschouwd. Zo worden bijvoorbeeld de opslag van dieselolie in een bovengrondse tank, de opslag van oliën in emballage, de opslag van ruwvoer en bijproducten (CCM) en de opslag van dierlijke meststoffen in een put/bassin op grond van de NRB als bodembedreigende activiteiten aangemerkt. In de omgevingsvergunning van het bedrijf worden gedragsregels en voorzieningen met het oog op de bescherming van de bodem voorgeschreven.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op de bouwwerken waarin voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Grondslag bodemkwaliteitsbureau d.d. 16 november 2016, komt naar voren dat de grond geschikt is voor het ontwikkelen van een woongebouw.

6.4 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt van de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5), gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Het Milieu- en Natuur Planbureau beschikt over kaarten met informatie over luchtkwaliteit in Nederland. De bestaande jaargemiddelde concentratie van fijn stof is 22,1 µg/m³ (achtergrondconcentratie 2011). Volgens de wettelijke normen mag deze concentratie maximaal 40,0 µg/m³ bedragen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen van luchtkwaliteit te realiseren.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekenende mate bijdragen valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen));

b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toesing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voorliggende plan betreft de nieuwbouw van een appartementen gebouw. Het project leidt niet tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Gesteld kan daarom worden dat het project NIBM is. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Het project maakt de nieuwbouw van de appartementen mogelijk. Het betreft geen nieuwe gevoelige functie, het betreft enkel het vergroten van het aantal wooneenheden naar 8. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich enkele andere woningen, en op het plangebied zijn nu 3 wooneenheden toegestaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor het project.

6.8 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen civiel gebruik.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de directe omgeving (straal 250 meter) zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het planvoornemen voorziet ook niet in de ontwikkeling van een risicovolle inrichting.

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet. In de nabijheid van het plangebied (ten noorden) ligt een hoge druk aardgasleiding. deze ligt op ongeveer 85 meter afstand. Bij de Veiligheidsregio IJsselland is advies ingewonnen. Voor de nieuw te realiseren wooneenheden is het van belang dat de bewoners worden geïnformeerd over de risico's die zij lopen en wat ze bij een eventueel incident met de aardgasleiding zelf kunnen doen.

6.9 Milieubescherming

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

6.10 Verkeer

De huidige wegenstructuur van de gemeente Steenwijkerland voldoet: de bereikbaarheid is goed. Er is een aantal lokale knelpunten, voor korte termijn zijn geen grote ingrepen in de wegenstructuur nodig.

6.11 Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen. De kabels en leidingen binnen het projectgebied hoeven niet voorzien te worden van een regeling.

Hoofdstuk 7 Financiële paragraaf

7.1 Financiële haalbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief. Wat betreft economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat de kosten voor uitvoering gedragen worden door de initiatiefnemer.

Tevens wordt door een planschade overeenkomst voorzien dat de gemeente Steenwijkerland niet verantwoordelijk is voor de eventuele planschade.

7.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Artikel 6.2.1 van de Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

Een exploitatieplan voor deze ontwikkeling is niet aan de orde aangezien dit een particuliere ontwikkeling is.

Colofon

Opdrachtgever: Aannemersbedrijf E. de Boer en zn.
De heer G.H. de Boer

Produktieweg 2
8331 LA Steenwijk

Uitwerking: ar|chitectuur – Arjon Ringerwöle architect

Oostermeentherand 2a
8332JZ Steenwijk