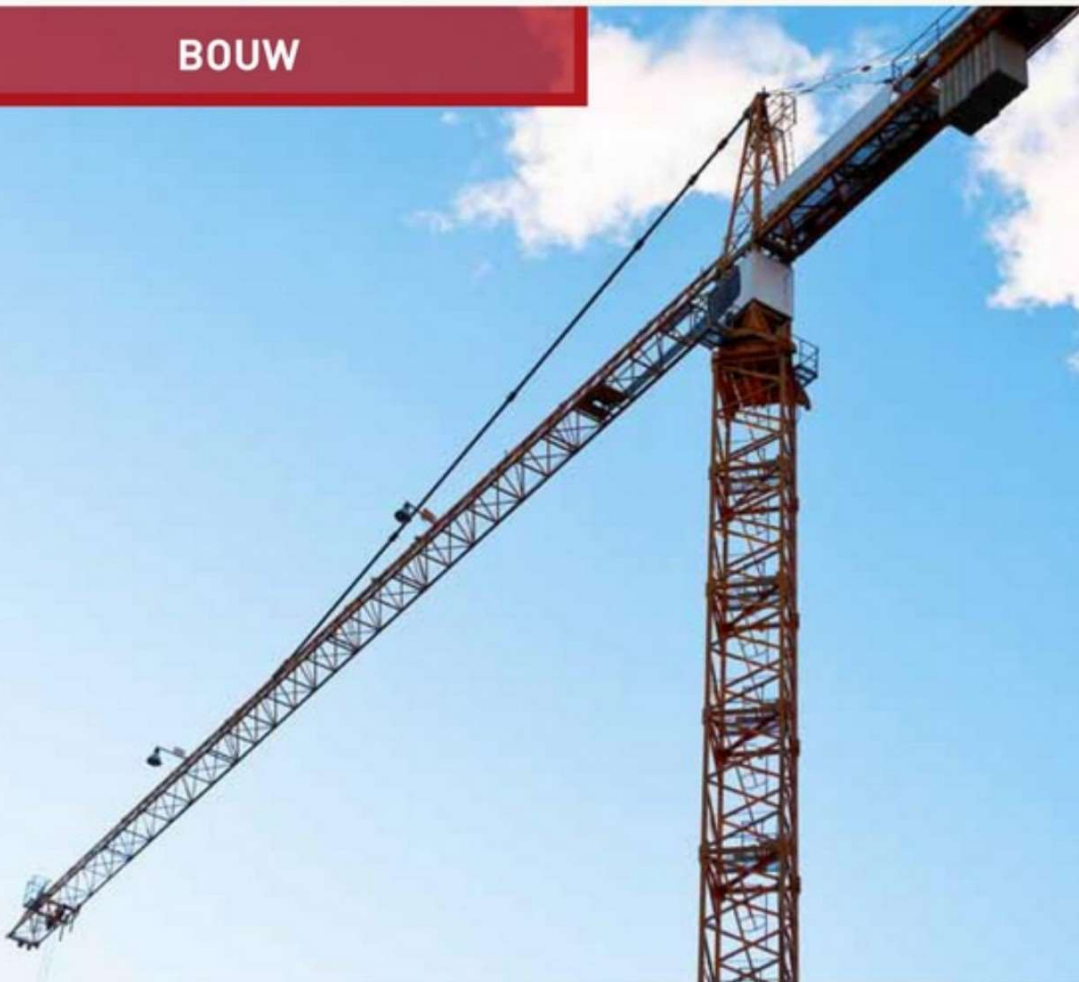


STEENWIJK, MEPPERLERWEG 47

omgevingsvergunning

BOUW





Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvies.nl

www.dlvadvies.nl

Steenwijk, Meppelerweg 47

omgevingsvergunning

[REDACTED]
Medewerker ROM
[REDACTED]

Datum:

22-02-2024

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1. Aanleiding voor het project	
1.2. Projectlocatie	
1.3. Geldende bestemmingsplannen	
1.4. Leeswijzer	
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	8
2.1. Huidige situatie	
2.2. Gewenste situatie	
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1. Rijksbeleid	
3.2. Provinciaal beleid	
3.3. Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	23
4.1. Algemeen	
4.2. Geluid	
4.3. Luchtkwaliteit	
4.4. Bedrijven- en milieuzonering	
4.5. Externe veiligheid	
4.6. Bodem	
4.7. Water	
4.8. Ecologie	
4.9. Archeologie en cultuurhistorie	
4.10. Voortoets MER-beoordeling	
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	36
5.1. Economische uitvoerbaarheid	
5.2. Inspraak	
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
Bijlagen	38
Bijlage 1 Plattegronden bestaande situatie	39
Bijlage 2 Situatietekening gewenste situatie	42
Bijlage 3 Tekening parkeerplaatsen	45
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	48
Bijlage 5 Digitale watertoets	102
Bijlage 6 Flora en fauna onderzoek	106
Bijlage 7 Aerijsberekening gebruiksfase	134
Bijlage 8 Aerijsberekening aanlegfase	141
Bijlage 9 Aerijs berekening toelichting	151

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding voor het project

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk" van gemeente Steenwijkerland ten behoeve van het realiseren van 14 koopappartementen in het voormalige Rabobank gebouw aan de Meppelerweg 47 in Steenwijk. De begane grond zal in gebruik blijven als bibliotheek.

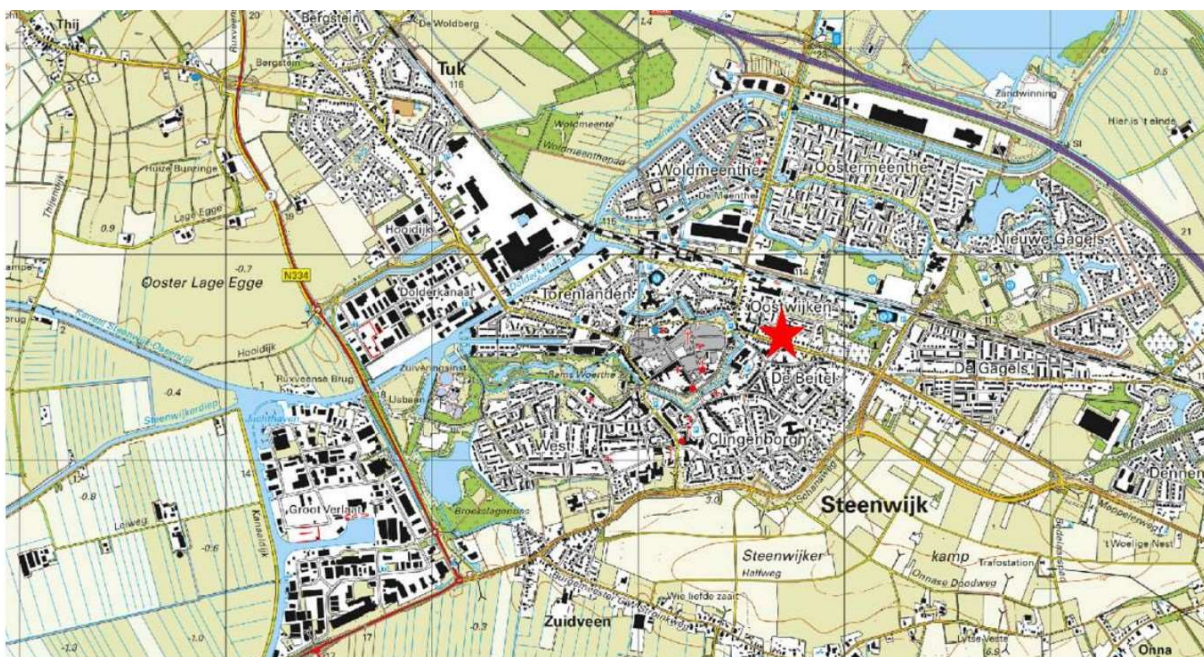
In het hoofdstuk "Projectbeschrijving" (hoofdstuk 2) wordt het initiatief verder toegelicht. Ook is een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk omdat de dienstverlening van de Rabobank de laatste jaren steeds verder is gecentraliseerd. Hierdoor heeft het gebouw zijn huidige functie als kantoorpand verloren en staat het leeg. Het realiseren van koopappartementen in het voormalige Rabobank gebouw is niet bij recht mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse middels een functieaanduiding wonen expliciet uitgesloten.

De gewenste ontwikkeling is daarmee niet in overeenstemming met de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling, mits goed onderbouwd. Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en dat er geen sprake zal zijn van onevenredige bezwaren op het ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.2. Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Meppelerweg 47 en ligt aan de rand van het centrum van Steenwijk. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Steenwijk, sectie B, nummers 1449, 2294 en 2865. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



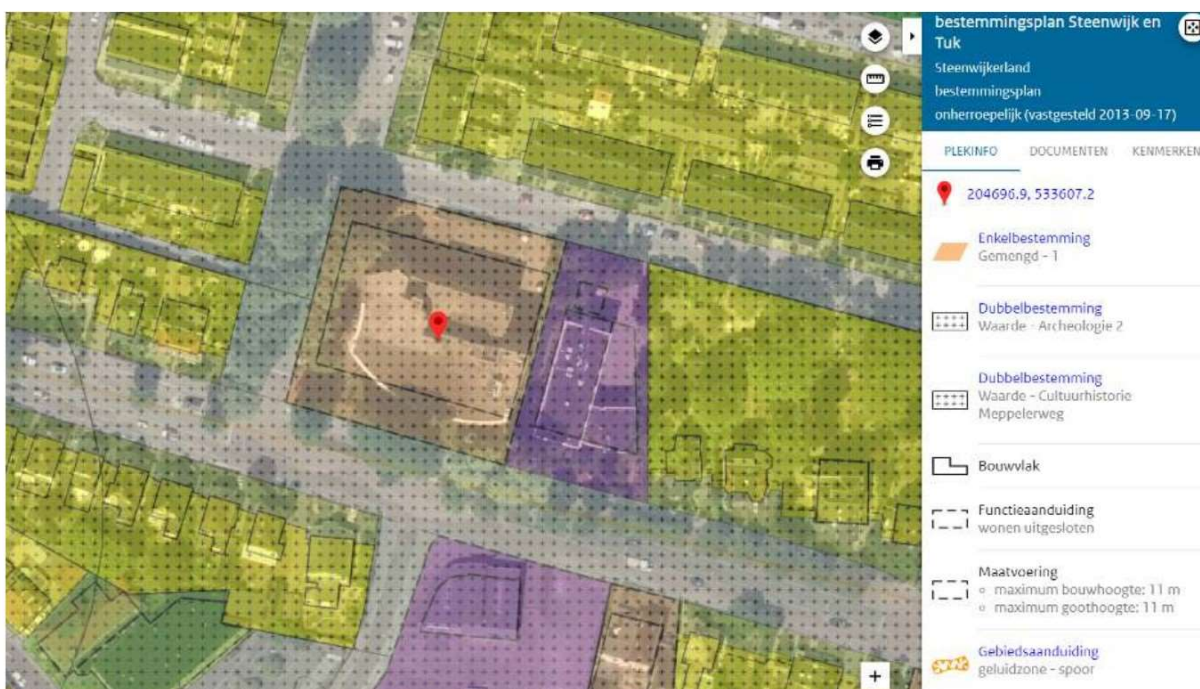
Figuur 1. Uitsnede topografische kaart locatie (bron: www.pdok.nl).

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse is het bepaalde uit het bestemmingsplan 'Steenwijk en Tuk' van de gemeente Steenwijkerland, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 september 2013, onverkort van toepassing.

Zoals te zien is in de volgende figuur, zijn ter plaatse de bestemming 'Gemengd - 1', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Meppelerweg' toegekend. Tevens is ter plaatse de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' van toepassing.

Bij de maatvoering zijn de volgende maten opgenomen: maximum bouwhoogte 11 meter, maximum goothoogte eveneens 11 meter. Het plangebied is tevens gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor'.



Figuur 2. Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Initiatiefnemer wil 14 koopappartementen realiseren op de eerste en tweede etage van het gebouw. Deze ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan, waarbij wonen expliciet is uitgesloten, niet toegestaan. Het gebruiken van de begane grond als bibliotheek is wel toegestaan.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, zal op de hiervoor genoemde punten een omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken van de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan worden aangevraagd conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing welke dient te worden overlegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend is en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van het project.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin wordt het project getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project getoetst en wordt kort ingegaan op het aspect handhaving.

- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project getoetst.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Steenwijk maakt onderdeel uit van de gemeente Steenwijkerland. De gemeente Steenwijkerland ligt in Noordwest-Overijssel en grenst aan Friesland, Drenthe en Flevoland. Een populaire naam voor Noordwest-Overijssel is de Kop van Overijssel. In dit gebied, dat ruim 32.000 hectare groot is, zijn de voormalige gemeenten Steenwijk, Brederwiede en IJsselham per 1 januari 2001 samengevoegd tot één gemeente: Steenwijkerland.

Steenwijk is een oude vestingstad en is kleinschalig, gezellig, ambachtelijk en historisch. De binnenstad van Steenwijk wordt gekenmerkt door zijn stervormige omtrek. De Meppelerweg is één van de invalswegen naar het centrum van Steenwijk. Naast de Meppelerweg sluiten ook de Schansweg en de Eesveenseweg aan de op rijksweg A32.

Langs de Stationsstraat en de Meppelerweg is sprake van afwisselend oudere woonbebouwing en nieuwere bebouwing, waaronder enkele voorzieningen. De Meppelerweg is één van de invalswegen naar de historische stadskern waarlangs vanaf eind 19^e eeuw lintbebouwing is ontstaan in de vorm van vrijstaande voornamen villa's en herenhuizen. Ook zijn er enkele bedrijven gevestigd, waaronder een autogarage. Verder komen bij een aantal woningen aan huis gebonden beroepen of bedrijven voor. Aan de Meppelerweg 79 is een algemene begraafplaats aanwezig.

Het wegprofiel van de Meppelerweg is breed en de weg wordt omzoomd door bomen. Nabij de stadskern verdicht het woonlint zich en wordt het wegprofiel smaller.

Het plangebied betreft het voormalige Rabobank pand. Het pand is in 1974 gebouwd met als gebruiksdoel kantoorfunctie. De oppervlakte van het gebouw is zo'n 1.100 m². De dienstverlening van de Rabobank is de laatste jaren steeds verder gecentraliseerd waardoor het gebouw zijn functie als kantoorpand heeft verloren.

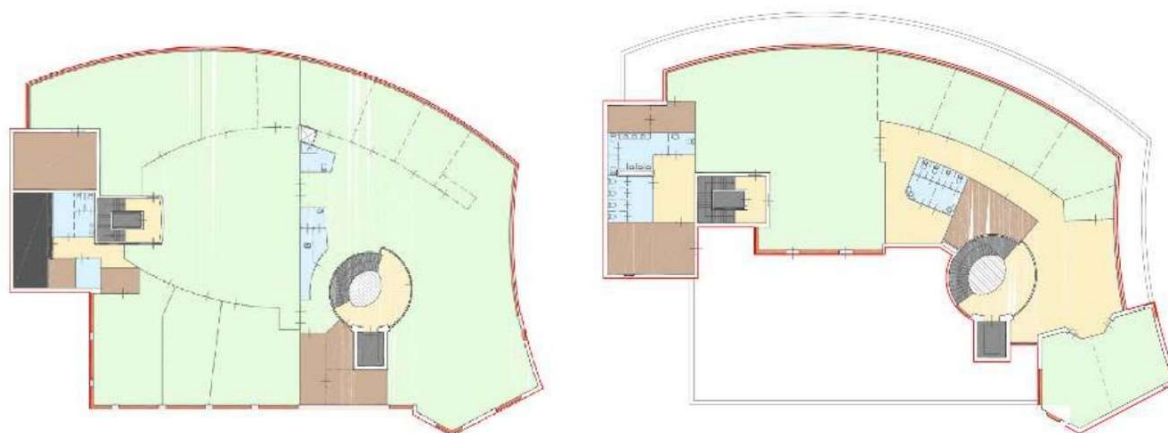
Momenteel is er geen vraag meer naar een kantoorruimte van dergelijke omvang gelegen op een centrumlocatie met als het gevolg dat het gebouw leeg is komen te staan. Een nieuwe functie en transformatie van het gebouw is, vanwege de ligging op een unieke locatie in een woongebied, zeer wenselijk. In de huidige situatie wordt het pand op de begane grond nog wel gebruikt door de bibliotheek en door Galerie Steenwijk.

In de volgende figuur is een aangezichtsfoto opgenomen van het gebouw.



Figuur 3.. Aangezicht voormalige Rabobank pand (bron: Google streetview).

In de volgende figuur zijn plattegronden van de eerste en tweede verdieping weergegeven.



Figuur 4. Plattegrond eerste en tweede verdieping bestaand (bron: Daan vastgoed).

2.2. Gewenste situatie

Uit de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 blijkt dat er behoefte is aan koopappartementen in Steenwijk, mits deze goed bereikbaar zijn en dichtbij voorzieningen zijn gelegen. Het plangebied aan de Meppelerweg is per auto goed bereikbaar vanaf de ring van Steenwijk en vanuit het centrum. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid bij en rondom het gebouw beschikbaar. Tevens ligt het gebouw op loopafstand van het winkelcentrum en overige voorzieningen in Steenwijk.

De initiatiefnemer heeft daarnaast een marktonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek is gebleken dat er in Steenwijk weinig tot geen aanbod is van koopappartementen. In het centrum, vlakbij alle voorzieningen en uitvalswegen, is het toevoegen van koopappartementen dan ook een verrijking van de buurt en de stad Steenwijk.

Om te onderzoeken of er ook echt vraag is naar dit type koopappartementen heeft de initiatiefnemer enkele bijeenkomsten georganiseerd waaruit bleek dat er veel animo en interesse is naar koopappartementen in het centrum van Steenwijk. Vanwege het ontbreken van koopappartementen is er sprake van een grote behoefte. De initiatiefnemer verwacht een trek van kopers uit de omliggende dorpen naar het nieuwe appartementencomplex.

In de gewenste situatie gaat de initiatiefnemer het pand verbouwen. Op de eerste en tweede verdieping worden in totaal 14 koop appartementen gerealiseerd. De begane grond blijft in gebruik door de bibliotheek. Galerie Steenwijk, welke momenteel nog gevestigd is op de begane grond, zal een andere locatie gaan zoeken.

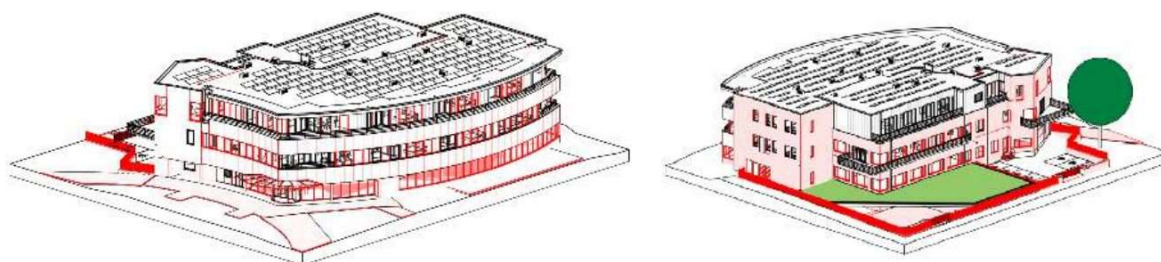
De appartementen verschillen in oppervlakte en indeling waardoor een gevarieerd aanbod wordt gecreëerd. Ook zullen de appartementen beschikken over een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon of dakterras. De oppervlakte van de buitenruimte is per appartement verschillend. In het pand worden twee liften en twee trappenhuisen gerealiseerd. Hierdoor zijn de appartementen goed bereikbaar. De appartementen zijn bereikbaar via de zijde aan de Preistingestraat (begane grond) of via de parkeerkelder. In bijlage 2 zijn de volledige situatietekeningen op schaal opgenomen.

In de volgende figuur zijn plattegronden van de eerste en tweede verdieping weergegeven.



Figuur 5. Plattegronden eerste en tweede verdieping gewenste situatie (bron: Daan vastgoed).

In de volgende figuur is het voor- en achteraanzicht van het pand weergegeven.



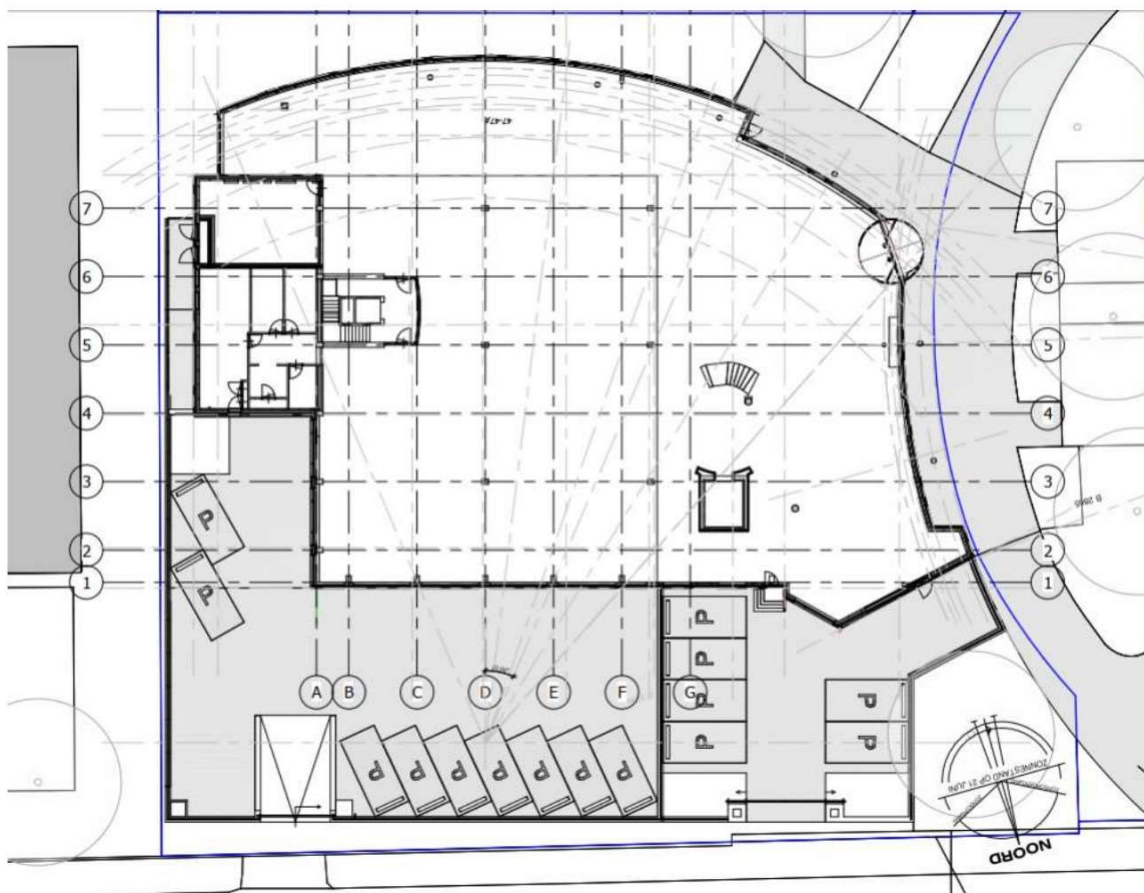
Figuur 6. Zij- en achteraanzicht gewenste situatie (bron: Daan vastgoed).

2.2.1 Verkeer en parkeren

Het realiseren van voldoende parkeergelegenheid is belangrijk. De ontwikkeling mag niet leiden tot parkeeroverlast in de omliggende straten. Het parkeren zal dus op eigen terrein opgelost moeten worden. De gemeente heeft per type woning en afhankelijk van de ligging van de woning een parkeernorm vastgesteld. Voor bezoekers wordt wel met een vast aandeel gerekend. Voor bezoekers moet namelijk 0,3 parkeerplek per woning worden aangehouden. Het aandeel bezoekers is verwerkt in de parkeernorm en hoeft dus niet apart berekend te worden.

Momenteel wordt het pand gebruikt als kantoor, bibliotheek en galerie. Hiervoor zijn momenteel 15 parkeerplaatsen aanwezig. Zes van deze parkeerplaatsen zijn aanwezig op straatniveau. De overige parkeerplaatsen zijn half verdiept. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Buntingestraat.

In de volgende figuur is een situatietekening van de parkeerplaatsen weergegeven waarbij de parkeerplaatsen met een P zijn aangeduid.



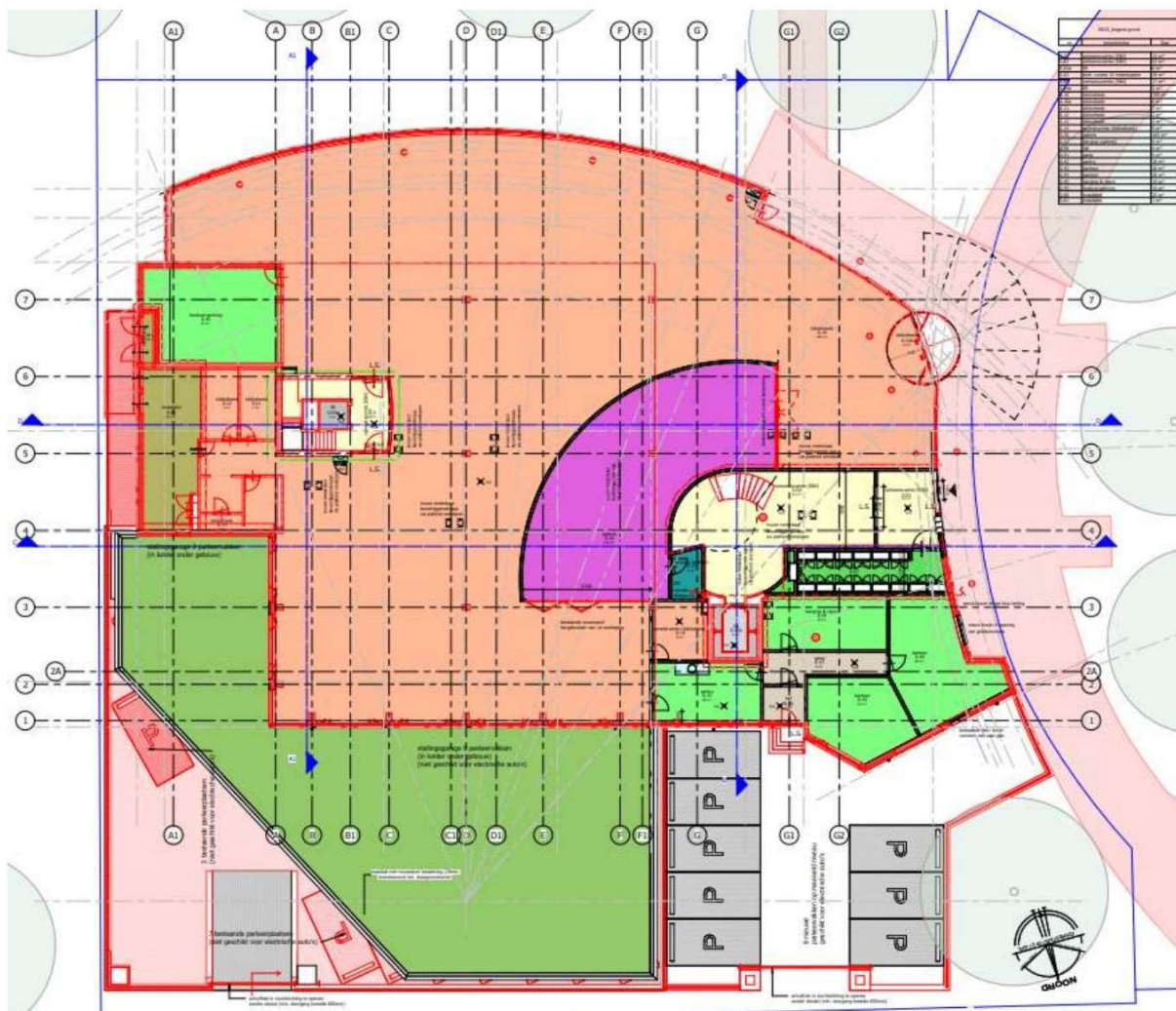
Figuur 7. Bestaande parkeerplaatsen (bron: BA32 Architectenbureau).

Nieuwe situatie

Conform de Nota Parkeernomen gemeente Steenwijkerland 2015 dienen in de nieuwe situatie 1,5 parkeerplaats per koopappartement aanwezig te zijn. Voor de 14 appartementen moeten dus 21 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De parkeerplaatsen worden allen conform CROW-normering ontworpen, met een maatvoering van 2,5 x 5 meter.

In de volgende figuur zijn de parkeerplaatsen in de kelder met een P weergegeven. Op eigen terrein op niveau -1 zijn er 18 parkeerplaatsen aanwezig (zie figuur 9). Tevens zijn er op het eigen terrein op BGG niveau ook 8 parkeerplekken beschikbaar (zie figuur 9). Totaal zijn er dus 26 parkeerplaatsen aanwezig. In bijlage 3 zijn de volledige situatietekeningen op schaal opgenomen.

In de volgende figuur zijn de parkeerplaatsen op straatniveau weergegeven.



Figuur 9. Parkeerplaatsen straat niveau (bron: BA32 Architectenbureau).

Het perceel van de initiatiefnemer loopt geheel door tot aan de Preistingestraat. Dat betekent dat de 9 parkeerplaatsen op eigen grond, die daar aanwezig zijn ook in eigendom zijn van de initiatiefnemer. In totaal zijn er dus 35 parkeerplaatsen aanwezig.

Daarnaast zijn er voor de bibliotheek en voor de kantoren ook nog eens 10 parkeerplaatsen aanwezig. Aan de andere kant van deze weg zijn er ook nog 10 gemeentelijke parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerplaatsen zijn in de blauwe zone, waardoor er maximaal 2 uur geparkeerd mag worden. Er zijn eveneens voldoende fietsparkeerplaatsen aanwezig.

In totaal zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor alle functies conform de gemeentelijke parkeermota.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft echter een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden dan ook benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten van de overheid: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor deze prioriteiten zijn voor zowel de korte als lange termijn maatregelen nodig die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Daarbij staan de volgende maatregelen centraal:

1. Klimaatbestendige inrichting in 2050
2. Duurzame en circulaire economie
3. Ontwikkeling Stedelijk Netwerk Nederland
4. Geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied.

Hierbij is het van belang dat wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden met een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's, dat de woningbouw een nieuwe, stevige impuls wordt gegeven en dat zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, klimaatbestendig en natuurinclusief. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden het groene karakter, wordt het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad versterkt en wordt de aansluiting op het groene gebied buiten de stad verbeterd.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang en zo lang de ambities van het Rijk niet worden tegengewerkt, geeft het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen zoveel mogelijk aan provincies en gemeenten. De nationale belangen zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de nationale belangen dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro. Deze toetsing is opgenomen in de paragraaf "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (paragraaf 3.1.2). De verdere toetsing van ontwikkelingen aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig uit de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De locatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de projectlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd:

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het oprichten van 14 koopappartementen. Aan de hand van de definitie voor een stedelijke ontwikkeling kan daarmee mogelijk gesproken worden van een woningbouwlocatie, wat is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De actuele regionale behoefte aan deze woningen moet dus worden aangetoond.

Uit onderzoek van de initiatiefnemer is gebleken dat er in Steenwijk weinig tot geen aanbod is van koopappartementen. In het centrum, vlakbij alle voorzieningen en uitvalswegen, is het toevoegen van koopappartementen dan ook een verrijking van de buurt en de stad Steenwijk. Vanwege het ontbreken van koopappartementen is er sprake van een grote behoefte. De initiatiefnemer verwacht een trek van kopers uit de omliggende dorpen naar het nieuwe appartementencomplex.

Gezien de ligging en de bestaande structuur rond het plangebied en de functie van de Meppelerweg als invalsweg rond het centrum is het pand een belangrijke (zicht)locatie binnen het stedelijk weefsel. Het pand vormt een mooie entree naar de achterliggende wijk en vult een prominente plek in aan de Meppelerweg. De vrij ligging in het groen en omgeven door bomen maakt het tot een statig pand waar mensen graag in willen wonen. Het worden ruime koopappartementen met veel zonlicht en een mooie uitkijk over een deel van Steenwijk.

Om die reden is herontwikkeling met een woonfunctie wenselijk en passend. Het bouwplan voorziet in een regionale behoefte, die regionaal is afgestemd, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

Gezien de definitie en de positie van de te ontwikkelen locatie binnen Steenwijk, kan worden gesteld dat er sprake is van herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling van 14 appartementen in het voormalige Rabobank pand voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft op 21 juni 2022 de 'Geconsolideerde Omgevingsvisie vanaf 2017' vastgesteld. De Omgevingsvisie Overijssel 2017 bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel 2017, is er de Omgevingsverordening Overijssel 2017 en de Catalogus Gebiedskenmerken.

Rode draden en beleidsambities

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 is het provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie schrijft in haar visie dat er ruimte is voor initiatieven. Zij wil dat bewoners meer invloed hebben op de eigen leefomgeving. Er wordt daarom niet precies voorgeschreven wat er moet gebeuren, maar er wordt juist speelruimte gecreëerd waarbinnen lokale initiatieven tot bloei kunnen komen. Daarbij maakt samenwerking ontwikkelingen mogelijk. De provincie maakt graag ruimte voor initiatieven die bijdragen aan het realiseren van de kwaliteits- en beleidsambities. Leidende thema's zijn: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

1. Duurzaamheid

Door de klimaatverandering dringt het besef door dat verduurzaming noodzakelijk is. Efficiënter en zorgvuldiger omgaan met energie (duurzame energiehuishouding), grondstoffen en natuurlijke hulpbronnen staan daarbij centraal. Dit uit zich onder andere in een toenemende aandacht voor gezond voedsel, dierenwelzijn en zorg voor het milieu. 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."

Met het vooruitzicht op een veilige, gezonde en aantrekkelijke omgeving voor mensen, dieren en planten – voor nu én in de toekomst – is duurzaamheid voor de provincie dan ook een leidend principe bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

De provincie heeft vier duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. een klimaatbestendig Overijssel;
2. een duurzame energiehuishouding;
3. kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie;
4. beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Om te zorgen dat elk initiatief, groot of klein, bijdraagt aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de leefomgeving, stuurt de provincie via de Omgevingsverordening onder andere aan op een integrale aanpak van opgaven en op toekomstbestendigheid.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie gedefinieerd 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. 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.

Op provinciaal schaalniveau zijn zeven kwaliteitsambities geformuleerd die de koers bepalen van de provinciale sturing op ruimtelijke kwaliteit. De zeven ambities luiden als volgt:

1. Natuur als ruggengraat;
2. Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
3. Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
4. Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
5. Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
6. Het contrast tussen dynamisch en luwe gebieden versterken;
7. Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit wil de provincie realiseren door nieuwe initiatieven in de fysieke leefomgeving te verbinden met de bestaande kwaliteiten van Overijssel. Door deze benadering van ruimtelijke kwaliteit:

- bevordert de provincie een weloverwogen locatiekeuze, vormgeving en inrichting van initiatieven, passend bij de identiteit van de plek;
- beoogt de provincie dat ontwikkelingen en projecten in een tijdsperspectief worden geplaatst en ook in de verdere toekomst nog een functie kunnen vervullen;
- wil de provincie de bestaande en hoog gewaardeerde verscheidenheid in Overijssel behouden en versterken en zo de belevingswaarde vergroten.

Om ruimtelijke kwaliteit te realiseren zijn drie zaken van belang:

1. een brede gebiedsgerichte blik en aanpak;
2. aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in alle fases van het planproces;
3. een creatief, ontwerpend proces.

3. Sociale kwaliteit

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. Op provinciaal niveau zijn drie kwaliteitsambities geformuleerd die de koers bepalen van de sturing op sociale kwaliteit. Deze kwaliteitsambities luiden als volgt:

1. het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
2. stimuleren van culturele identiteit;
3. verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Sociale kwaliteit realiseert de provincie door:

- bewoners en 'gebruikers' te betrekken bij de ontwikkeling van haar provinciaal beleid en de uitvoering van projecten;
- ruimte te bieden aan initiatieven van 'onderop'.

Uitvoeringsmodel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

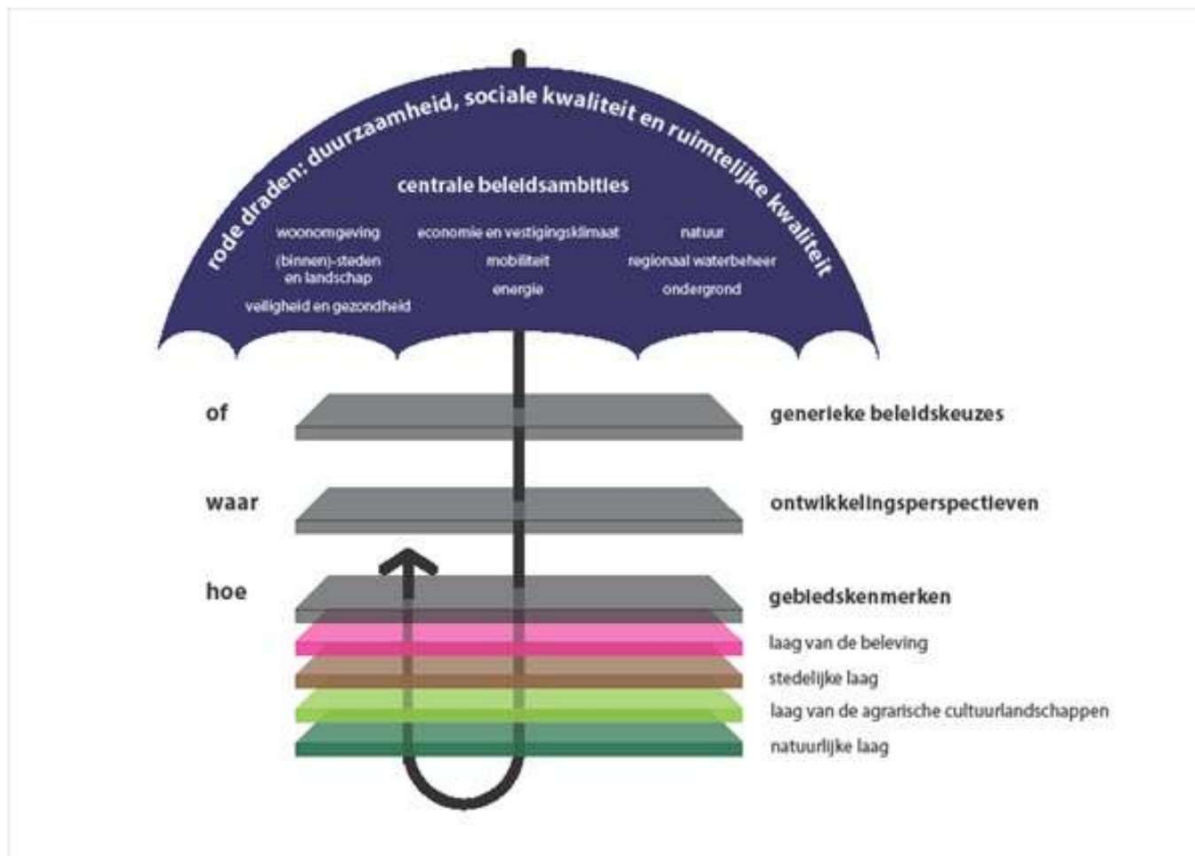
1. generieke beleidskeuzes (behoefte);
2. ontwikkelingsperspectieven (ontwikkelingsvisie);
3. gebiedskenmerken (hoe uit te voeren).

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In onderstaande figuur is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 10. Uitvoeringsmodel Overijssel (bron: provincie Overijssel).

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor

dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen gelden per laag specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er is sprake van de volgende vier lagen:

1. de natuurlijke laag;
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. de stedelijke laag;
4. de laag van de beleving (*deze laag is niet van toepassing bij voorliggend initiatief*).

1. De natuurlijke laag: Stuwwallen

Er is sprake van herontwikkeling van een bestaande locatie in het stedelijk gebied waardoor geconcludeerd kan worden dat de ingrepen op locatie geen nadelige invloed hebben op de natuurlijke laag.

2. De laag van agrarisch cultuurlandschap: Essenlandschap

Er is sprake van herontwikkeling van een bestaande locatie in het stedelijk gebied waardoor geconcludeerd kan worden dat de ingrepen op locatie geen nadelige invloed hebben op het essenlandschap.

3. De stedelijke laag: Bebouwingsschil 1900-1955 / Woonwijken 1955-nu

Het plangebied ligt precies op de grens van bebouwingsschil 1900-1955 en woonwijken 1955-nu. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de stedelijke laag omdat er sprake is van herontwikkeling van een bestaande locatie in het stedelijk gebied.

4. De laag van beleving: n.v.t.

Deze laag is niet van toepassing bij voorliggend plan.

Uit voorgaande blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde provinciaal ruimtelijke beleid.

3.2.2 Provinciale verordening

Op 16 november 2022 heeft de provincie Overijssel de 'Geconsolideerde Verordening vanaf 2017' vastgesteld. De omgevingsverordening bevat een vertaling van het ruimtelijke beleidskader uit de Provinciale Omgevingsvisie naar concrete regels, waarmee de ruimtelijke beleidsvisie van de provincie juridisch is verankerd.

In de provinciale verordening is opgenomen dat bij realisatie van nieuwe woningen de behoefte moet zijn aangetoond. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen voorzien. In bestemmingsplannen van gemeenten, waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag aan gehele behoefte worden voorzien (maximaal 100%). Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer de gemeente geen woonafspraken heeft, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Uit onderzoek van de initiatiefnemer is gebleken dat er in Steenwijk weinig tot geen aanbod is van koopappartementen. Vanwege het ontbreken van koopappartementen is er sprake van een grote behoefte. De initiatiefnemer verwacht een trek van kopers uit de omliggende dorpen naar het nieuwe appartementencomplex.

Gezien de ligging en de bestaande structuur rond het plangebied en de functie van de Meppelerweg als invalsweg rond het centrum is het pand een belangrijke (zicht)locatie binnen het stedelijk weefsel. Het pand vormt een mooie entree naar de achterliggende wijk en vult een prominente plek in aan de Meppelerweg. De vrij ligging in het groen en omgeven door bomen maakt het tot een statig pand waar mensen graag in willen wonen. Het worden ruime koopappartementen met veel zonlicht en een mooie uitkijk over een deel van Steenwijk.

Om die reden is herontwikkeling met een woonfunctie wenselijk en passend. Het bouwplan voorziet in een regionale behoefte, die regionaal is afgestemd, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Tevens blijkt uit de gemeentelijke woonagenda en eigen onderzoek van de initiatiefnemer dat er behoefte is naar koopappartementen in het centrum van Steenwijk, dichtbij voorzieningen en goed bereikbaar.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de regels zoals zijn opgenomen in de Provinciale omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft een omgevingsvisie Steenwijkerland vastgesteld in juni 2017. In dit document zijn de kwaliteiten en ambities van de gemeente beschreven. Ook is een visie gegeven richting 2030. De gemeente wil een aantrekkelijke gemeente blijven om in te wonen.

Eén van de opgaven van Steenwijkerland is het voorkomen van leegstand. Steenwijkerland wil tegemoetkomen aan de woonbehoefte van inwoners door ruimtes te bieden aan het aanpassen van woningen. Om te zorgen dat ook 1-2 persoonshuishoudens in de gemeente kunnen blijven wonen, is een aanpassing nodig in het bestand: goedkoper, kleiner en duurzamer. Voor het vergrijzende bevolkingsgedeelte van de gemeente, zal het initiatief van de woningaanpassing (van de bestaande woning) vanuit de huiseigenaren en/of huurders zelf moeten komen.

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 ruimte aan initiatiefnemers om leegstaande gebouwen als scholen, kantoorpanden en leegstaande winkels om te vormen naar wonen of andere functies.

De specifieke opgaven voor Steenwijk zijn:

- de rijke historie van de binnenstad zichtbaar;
- verschillende typen zonering industrie en kwaliteit industriegebieden;
- passende woningprogramma en zuinig ruimtegebruik;
- aanbod bedrijventerreinen;
- toegangswegen geven zicht op kwaliteit van Steenwijk.

Ook is duurzaamheid belangrijk voor de gemeente Steenwijkerland. De gemeente moet een forse inspanning leveren om de energiedoelstellingen te halen. Het is noodzakelijk om serieus werk te maken van energiebesparing en verduurzaming van de warmtevraag. Daarnaast moet er ook rekening worden gehouden met de klimaatverandering. Om in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten we werken aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.

Toetsing:

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 14 koopappartementen in het voormalige Rabobank gebouw aan de Meppelerweg in Steenwijk. Door herontwikkeling van een bestaande locatie in het stedelijk gebied is er sprake van zuinig ruimtegebruik. Er is tevens reeds aangetoond dat er sprake is van een behoefte naar koopappartementen in Steenwijk, en dan met name in het centrum.

De koopappartementen worden gasloos gerealiseerd en zullen door toepassing van zonnepanelen ook volledige energie-neutraal worden. Ook is er sprake van top isolatie en hergebruik van materialen, waaronder het gebouw zelf. Hierdoor zal er sprake zijn van weinig bouw- en sloopafval. Dit sluit goed op op het aspect duurzaamheid.

Het initiatief past hiermee binnen de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie van Steenwijkerland.

3.3.2 Woonagenda 2022 - 2026

In de woonagenda Steenwijkerland 2022 - 2026 staat concreet verwoord waar de gemeente voor wat betreft wonen in deze periode op wil inzetten.

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.

De vraag naar woningen is er in alle kernen, maar is het grootst in de kernen met dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen: Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt. In de meeste kernen zijn er onvoldoende woningbouwplannen om in de vraag te voorzien.

Qua type woningen is er vooral vraag naar woningen voor kleine huishoudens: betaal-bare woningen voor starters en vooral: grondgebonden woningen met slaap- en badkamer beneden en een kleine tuin (patiwoningen) voor ouderen en andere kleine 1 of 2-persoonshuishoudens. Door woningen voor kleine huishoudens toe te voegen zetten we in op doorstroming van kleinere huishoudens vanuit hun gezinswoning naar een meer compacte woning. Hierdoor komen er gezins-woningen vrij voor gezinnen: de laatste paar jaren neemt het aantal (jonge) gezinnen in Steenwijkerland weer toe. De verwachting is dat deze trend de komende jaren nog doorzet.

Daar waar nog extra woningen nodig zijn ligt de focus op inbreidings- en transformatiemogelijkheden binnen de bebouwde kom. Denk aan braakliggend terrein of leegstaand vastgoed. Pas als blijkt dat hier geen of onvoldoende mogelijkheden liggen om in de woningvraag te voorzien komen andere opties in beeld, waarbij dan eerst wordt gekeken naar ontwikkelingsmogelijkheden grenzend aan bebouwd gebied.

Locaties die in beeld zijn voor herontwikkeling of nieuwbouw worden in een vroeg stadium op geschiktheid voor woningbouw beoordeeld, waarbij o.a. aspecten als de ligging van het gebied (hoogte/laagte), klimaat-, natuur- en andere aspecten worden getoetst.

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.

In onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van de tabel uit bijlage V van de woonagenda.

PLANEN EN VERBODEN														
PLANNEN				SOCIALE HUUR				VRIJE HUUR				KOOP		
CLUSTER	BEHOEFTE	HARD	ZACHT	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ/ KAVEL	APP	'PATIO'
Steenwijk	695 - 945	396	414	-	m.	++	-	-	++	m.*	++	-	m.**	++

▼▲ Gewenste kwalitatieve bijstellingen in de planvoorraad in Steenwijkerland, onderverdeeld naar kernen(clusters), woningtypen en prijssegmenten.
 (++) = veel meer plannen maken; vraag is veel groter dan het planaanbod,
 (+) = meer plannen maken; vraag is groter dan het aanbod aan plannen,
 (m.) = aantal plannen past bij de vraag,
 (-) = plannen waar mogelijk aanpassen; aanbod aan plannen is groter dan de vraag.
 En verder:
 * = mits in starterssegment,
 ** = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar.

Tabel 1. Uitsnede tabel V woonagenda (bron: gemeente Steenwijkerland).

Toetsing:

Uit de woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 blijkt dat er behoefte is aan koopappartementen in Steenwijk, mits deze goed bereikbaar zijne en dichtbij voorzieningen zijn gelegen. Zoals aangeven in hoofdstuk 2 is het plangebied aan de Meppelerweg goed bereikbaar per auto vanaf de ring Steenwijk en vanuit het centrum. Er zijn ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein en rondom het gebouw. Veel voorzieningen zoals het winkelcentrum, bioscoop maar ook het station zijn prima te bereiken. Tevens heeft het appartementencomplex een uniek uitzicht over de Meppelerweg en een deel van Steenwijk.

Uit de woonagenda blijkt dat bij het moment van schrijven van deze agenda het aantal appartementen past bij de vraag. Inmiddels blijkt een aanvulling uit het document "Stand van Zaken uitvoering woningbouw, versie 2023" dat enige aanvulling qua aantal appartementen wel gewenst is.

Uit het document "Stand van Zaken uitvoering woningbouw, versie 2023" kan worden opgemaakt dat er in Steenwijk conform de woonagenda 660 koopwoningen gewenst zijn. (pag. 11). Het plan voor deze ontwikkeling staat reeds genoemd op pagina 12 en 13 van het document. Alsmede de conclusie op pagina 14 dat er in de koopsector nog ruimte is voor nieuwe plannen ondanks dat de appartementen voor dit project al meegeteld zijn.

De 14 appartementen zoals het initiatief voor deze ontwikkeling passen daardoor naadloos aan bij de door de gemeente opgestelde Woonvisie 2022-2026 alsmede het aanvullende document Stand van Zaken versie 2023.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1. Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het besluitgebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

4.2. Geluid

4.2.1 Beleid- en regelgeving

Voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden voor nieuwe bestemmingen.

De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de zogenaamde zoneringsplichtige wegen. In principe zijn alle wegen zoneringsplichtig behalve:

- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74.2a);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74. 2b).

Langs zoneringsplichtige wegen is een geluidzone gelegen waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied conform artikel 74 van de Wet geluidhinder. Indien wordt gebouwd binnen de geluidzone, verplicht de Wet geluidhinder door middel van akoestisch onderzoek aandacht te besteden aan de geluidssituatie.

In onderhavige plan is geen sprake van gezoneerde wegen. De aanwezige 30 km wegen zijn echter in het kader van goed ruimtelijke ordening op dezelfde manier beoordeeld als gezoneerde wegen. Er is onderzocht of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. De geluidbelasting van het wegverkeer is berekend.

De volgende conclusies worden getrokken:

- Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ten gevolge van zowel de Meppelerweg als de Preistingestraat. De maximale geluidbelasting op de appartementen bedraagt 54 dB (59 dB zonder aftrek art. 110g Wgh). Hiermee kan wel worden voldaan aan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 63 dB (zonder aftrek) voor stedelijk gebied.

Voor de berekende overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd, dat hoeft alleen bij in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen (30 km wegen vallen daar niet onder). Indien er sprake is van een hogere waarde, dient aandacht te worden besteed aan de gevelwering van de te bouwen woningen om te garanderen dat het geluidsniveau in de woningen wettelijk aanvaardbaar is. Bij de beoordeling van 30 km wegen is deze verplichting er formeel niet. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen, wordt geadviseerd om het onderzoek naar de gevelwering van de betreffende woningen wel uit te voeren (alsof het een Wgh beoordeling betreft). Bij de toetsing van de gevelwering van woningen moet worden gerekend met een gevelbelasting zonder aftrek artikel 110g Wgh (waarden zoals weergegeven in laatste kolom van tabel 2). Een dergelijk onderzoek maakt geen deel uit van de onderhavige rapportage

Spoorweglawaaï

Op circa 280 meter ten noorden van de appartementen loopt de spoorlijn Zwolle – Leeuwarden, waardoor de betreffende locatie de gebiedsaanduiding 'geluidssone - spoor' heeft. In het kader van een goede

ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij is beoordeeld in hoeverre er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is onderzocht of de appartementen daadwerkelijk binnen de geluidzone van het spoortracé worden gebouwd. Indien dat het geval is, zal de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn op de appartementen worden berekend.

De volgende conclusies worden getrokken:

- De te realiseren appartementen liggen buiten de geluidszone van het spoorwegtracé Zwolle-Leeuwarden en behoeven daarom niet te worden beschouwd.

4.2.2 Toetsing en conclusie

Dit plan voorziet in het verbouwen van een voormalig kantoorpand naar 14 appartementen. Daarmee maakt het plan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidsgevoelig.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Uit de bouwplantoets zal blijken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor geldt dat het geluidsniveau binnen 33dB of lager moet zijn.

4.3. Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid- en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

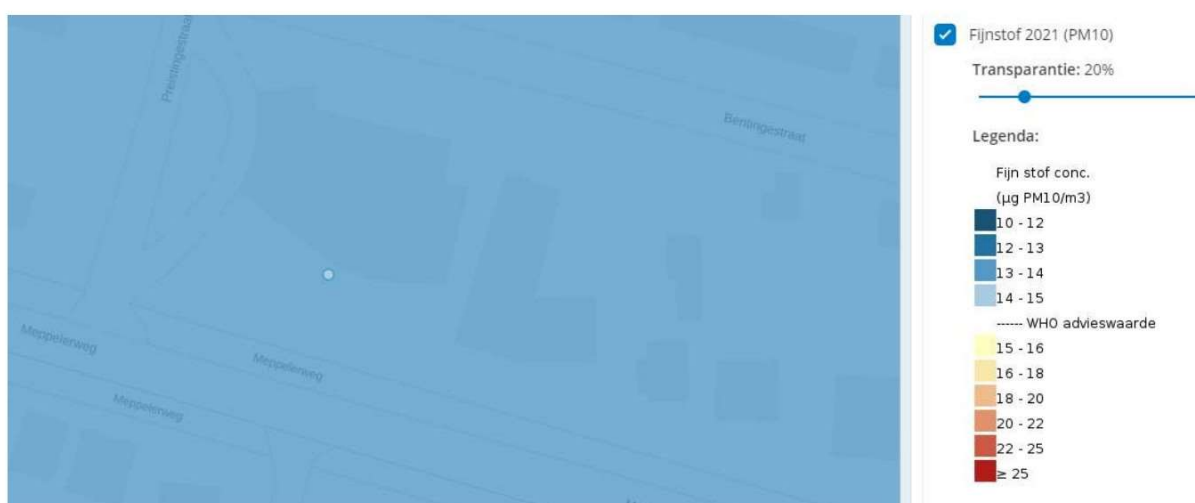
Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 Toetsing en conclusie

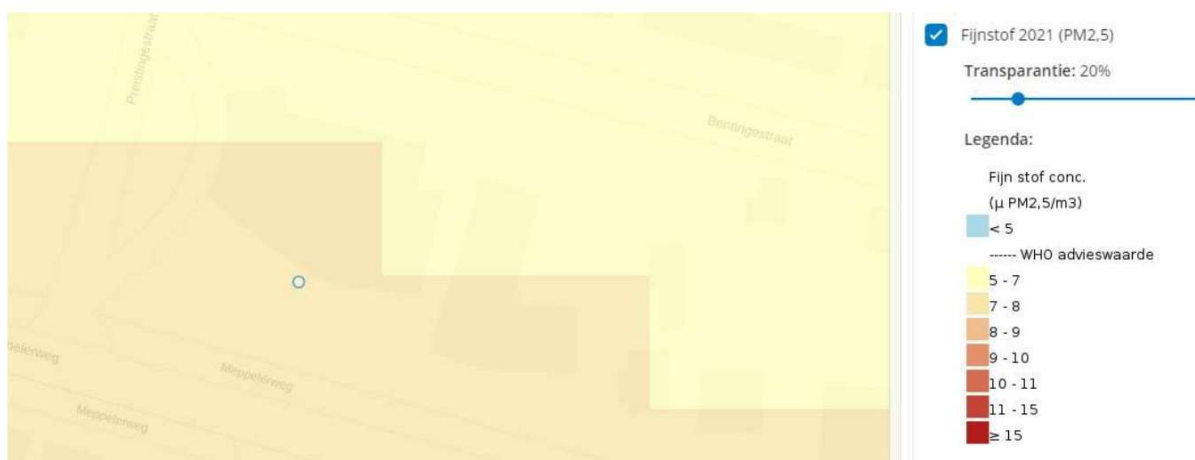
Dit plan maakt 14 appartementen mogelijk in een kantoorpand. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner. Volgens onderstaande figuur is de bijdrage PM_{10} ongeveer 14 $\mu g/m^3$. Daarnaast is de toename NIBM.



Figuur 11. Uitsnede kaart Fijnstof PM10 (bron: Atlas van de Leefomgeving).

Voor de vergunningverlening moet sinds 1 januari 2015 ook de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ worden meegenomen in de toetsing. De norm bedraagt 25 $\mu g/m^3$. Volgens onderstaande figuur ligt de bijdrage $PM_{2,5}$ rond de 7 $\mu g/m^3$ $PM_{2,5}$.



Figuur 12. Uitsnede kaart Fijnstof PM2,5 (bron: Atlas van de Leefomgeving).

Het realiseren van 14 koopappartementen zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$). Daarnaast zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als

een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

Verkeersbewegingen

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool 2022' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	765
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,16
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 13. Worst-case berekening NIBM (bron: Kenniscentrum InfoMil).

Na realisatie van de 14 koopappartementen is er sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De NIBM tool toon aan dat er pas sprake is van een overschrijding van grenswaarde bij meer dan 765 verkeersbewegingen (worst-case scenario). In de praktijk zal er sprake zijn van veel minder verkeersbewegingen.

In bovenstaande NIBM tool is aangetoond dat de bijdrage van het extra verkeer Niet In Betekende Mate is en dat er daarom geen nader onderzoek nodig is. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

4.4. Bedrijven- en milieuzonering

4.4.1 Beleid- en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen, wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieu-aspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies.

De richtafstanden van de VNG handreiking gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is een gebied waar meerdere functies (bijvoorbeeld wonen en bedrijvigheid) naast elkaar voorkomen. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden.

Gezien de aard van het gebied waarin het plangebied is gelegen, de menging van functies in het gebied en de ligging aan een drukke ontsluitingsweg (de Meppelerweg), kan het gebied waarin het plangebied is gelegen worden beschouwd als een 'gemengd gebied'. Dit houdt in dat voor wat betreft de richtafstanden uit de VNG handreiking één stap terug gedaan mag worden.

4.4.2 Toetsing en conclusie

Het plangebied ligt in een gemengd gebied. Dit houdt in dat de richtafstanden met een stap verkleind mogen worden. Op de begane grond van het gebouw bevindt zich een bibliotheek aan de zuidkant bevindt zich een autogarage en aan de westkant bevindt zich een nutsvoorziening

Voor de autogarage in het zuiden geldt een milieucategorie 2 met als grootste afstand 30 meter. Dit mag verkleind worden tot 10 meter. Tussen de garage en de beoogde koopappartementen zit voldoende ruimte.

De bibliotheek betreft een categorie 1 bedrijf met een grootste afstand van 10 meter, dit mag verkleind worden tot 0 meter tot gemengd gebied.

Voor nutsvoorzieningen zijn wel degelijk richtafstanden opgenomen, afhankelijk van het type nutsbedrijf (onder andere voor elektriciteitsdistributiecentra). Het nutsbedrijf betreft een zendmast, onduidelijk is wat er in het andere gebouw beneden de zendmast ligt. Mogelijk is dit ondersteunend aan de zendmast, dan vormt dit geen belemmering. Voor een zendmast zijn geen richtafstanden opgenomen.

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.

4.5. Externe veiligheid

4.5.1 Beleid- en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

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

Wettelijk kader

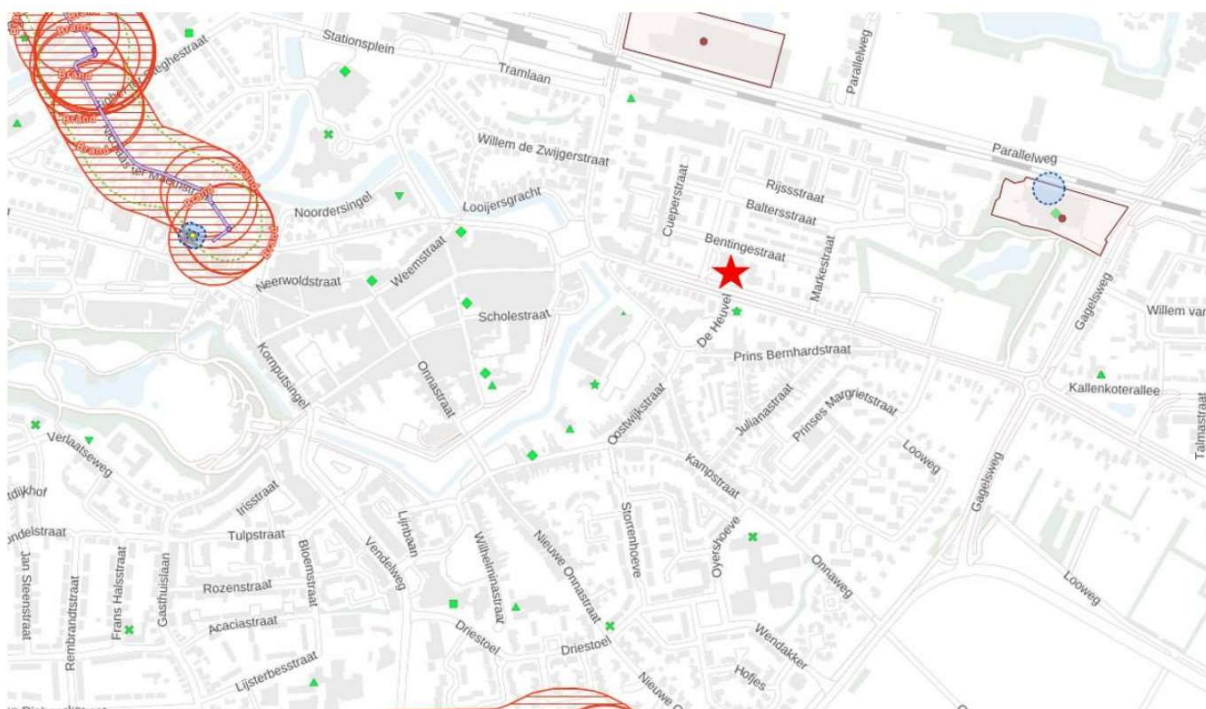
De regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

4.5.2 Toetsing en conclusie

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het projectgebied gemaakt. In de volgende figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 14. Uitsnede risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving).

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting (buisleiding) ligt op meer dan 500 meter afstand. Het plangebied ligt daarmee niet binnen de PR-contour en het invloedsgebied voor het GR, waardoor de Bevi-inrichting geen belemmering vormt voor het realiseren van 14 appartementen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied of in de directe omgeving ervan geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour (belemmeringsstrook) en het invloedsgebied voor het GR van deze leiding. Daarmee vormt deze leiding geen belemmering voor het bouwplan.

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

4.6. Bodem

4.6.1 Beleid- en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.6.2 Toetsing en conclusie

Het perceel aan de Meppelerweg 47 is jarenlang gebruikt als kantoor en bibliotheek. Het pand is reeds aanwezig en wordt enkel in pandig verbouwd. Gelet hierop is het aannemelijk dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde verbouwing. Daarnaast vinden er geen bodemingrepen plaats. Het gebouw staat er immers al en er zal niet gegraven worden. Een verkennend bodemonderzoek wordt om die reden niet nodig geacht.

Er zijn geen bezwaren vanuit het aspect bodem voor het plan.

4.7. Water

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets-proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking met de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Steenwijkerland is het Waterschap Drents Overijsselse Delta verantwoordelijk voor het waterbeheer.

4.7.2 Beleid- en regelgeving

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);

- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Overijssel.
- Omgevingsverordening Overijssel.

Regionaal / lokaal

- Waterschap Drents Overijsselse Delta 2012-2027.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden, watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

4.7.3 Toetsing en conclusie

Dit plan maakt maximaal 14 appartementen mogelijk in een bestaand pand. Er vinden geen veranderingen van het verhard oppervlak plaats. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig. De digitale watertoets is opgenomen als bijlage 5 bij deze onderbouwing.

Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied en de daarbij behorende boringsvrije zone en KWO-vrije zone.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de 14 koopappartementen toenemen. Voor de afvoer daarvan zullen de nieuwe woningen op het bestaande aanwezige rioleringsstelsel worden aangesloten. Dit betreft een gescheiden rioleringsstelsel.

4.8. Ecologie

4.8.1 Beleid- en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij

hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Stikstof

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen Natura 2000-gebied en het plangebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op een Natura 2000-gebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. In deze wet is geregeld dat kortdurende, tijdelijke activiteiten zoals hier de sloop-, aanleg en bouwwerkzaamheden zijn vrijgesteld van de gevolgen van de eventuele stikstofdepositie als gevolg van de uitvoer van het plan. Op basis hiervan en mede gezien de ligging van het voorgenomen project ten opzichte van Natura 2000- gebieden (bv De Wieden op circa 2,3 kilometer) kan worden geconcludeerd dat dit geen invloed heeft op de uitvoer van de plannen.

Voor de aanleg- en gebruiksfase is een AERIUS-berekening gemaakt. Uit deze berekeningen blijkt dat er geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden zijn te verwachten. Er is geen sprake van een depositie op de betreffende Natura 2000-gebieden.

Voor de inputgegevens is gebruik gemaakt van de standaard gegevens van het CBS. Daarbij wordt aangesloten bij de kolom nieuwbouw. Voor de verkeersbewegingen is uitgegaan van 2 personenauto's per appartement per etmaal. Dit komt neer op 50 verkeersbewegingen. Dit betreft een worst-case scenario.

Consumenten		NO _x in kg/jaar	NH ₃ in kg/jaar
Emissie per woning(huishouden)			
Nieuwbouw	Appartement	1,11	0
	Tussenwoning	1,55	0
	Hoekwoning	1,83	0
	2-onder-één-kap	2,17	0
	Vrijstaande woning	3,03	0
		-	
Oudere woningen	Appartement	1,25	0,47
	Tussenwoning	2,00	0,47
	Hoekwoning	2,42	0,47
	2-onder-één-kap	3,09	0,47
	Vrijstaande woning	3,59	0,47

Figuur 15. CBS gegevens

De volledige AERIUS-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase zijn opgenomen als bijlagen 7 en 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8.2 Toetsing en conclusie

Het verbouwen van de kantoorruimte tot 14 appartementen heeft geen nadelige invloed op Natura 2000-gebieden. Een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming is daarom niet nodig. Verder is de locatie niet gelegen in een gebied dat is aangemerkt als Natuur Netwerk Nederland.

In de bestaande situatie is het gebouw al aanwezig. Er wordt niet gesloopt. Het gebouw wordt hoofdzakelijk intern verbouwd. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd.

Uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat de bebouwing geschikt is als zomer-, kraam-, paar- en (milde) winterverblijfplaatsen van soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis. De vleermuissoorten kunnen via de open stootvoegen en opening onder de daklijst van de stenen gevel in de spouw komen.

Door de werkzaamheden aan de stenen gevel (zoals het vervangen van kozijnen en het uitbouwen) kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd of verstoord. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om de daadwerkelijke functie van het plangebied voor vleermuizen vast te stellen.

Dit onderzoek wordt tussen 15 mei en eind september 2024 uitgevoerd en wordt als voorwaarde gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze onderbouwing.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Beleid- en regelgeving

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed, onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart en/of dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Op 22 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Steenwijkerland de 'Archeologische verwachtingen- en beleidskaart voor het grondgebied van Steenwijkerland - een aanzet tot het ontwikkelen van ruimtelijk archeologiebeleid' vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan 'Steenwijk en Tuk' zijn de gebiedsindelingen met bijbehorende regels verwerkt.

Hieronder is een uitsnede van de verwachtingskaart opgenomen.



Figuur 16. Uitsnede Archeologische verwachtingskaart (bron: gemeente Steenwijkerland).

Zoals te zien heeft het plangebied de oranje aanduiding. In deze gebieden geldt, op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relict, een hoge archeologische verwachting. Zones waar, historische en archeologische gronden archeologische resten vermoed worden zonder dat de exacte begrenzing daarvan kan worden aangewezen, zijn eveneens als 'met hoge verwachting' aangemerkt.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2'. Bij deze dubbelbestemming moet bij bodemingrepen groter dan 250 m² binnen de bebouwde kom, dan wel, 2.500 m² buiten de bebouwde kom een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hierbij dient een archeologisch rapport aangeleverd te worden.

Het verbouwen van een kantoorruimte tot 14 appartementen gebeurt in het bestaande gebouw. Er worden geen bodemingrepen dieper dan 30 centimeter uitgevoerd. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.9.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakkelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

De gemeente Steenwijkerland heeft in het vigerende bestemmingsplan de cultuurhistorische waarden vastgelegd. Per bebouwingslint zijn dubbelbestemmingen opgenomen. In deze dubbelbestemmingen is beschreven hoe de cultuurhistorische waarden tot uitdrukking komen. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van deze cultuurhistorische waarden. Versnippering van historische patronen moet worden tegengegaan.

Voor de Meppelerweg is opgenomen dat de verspringingen in de voorgevelrooilijn zijn, de dakvorm is vaak een zadel- of schilddak. De bebouwing is één of twee bouwlagen met kap.

Het pand aan de Meppelerweg 47 is echter groter dan twee bouwlagen. Gezien de ligging van het pand, op ruime afstand van de weg, is de ophoging acceptabel. Het aanzicht van het pand verandert niet aanzienlijk.

Gezien het voorgaande zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen cultuurhistorisch waardevolle elementen worden aangetast.

4.10. Voortoets MER-beoordeling

4.10.1 Beleid- en regelgeving

Op 16 mei 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst uit de bijlage van het besluit ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of

plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit de bijlage van het besluit en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kan een van de twee onderstaande conclusies volgen:

1. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;
of
2. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(-beoordelings)-plichtig en in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

4.10.2 Omvang van het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 14 appartementen. Vanuit de D-lijst uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage geldt een drempelwaarde voor een toename met 2.000 woningen.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De bijlage maakt onderscheid in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een project van geringe omvang. Het aantal te realiseren woningen zal de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige omvang niet overschrijden. Er zijn geen andere projecten in de omgeving bekend die leiden tot cumulatieve effecten

4.10.3 Plaats van het project

De locatie is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand gebouw. Er zullen met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.8) en de paragraaf "Archeologie en cultuurhistorie" (paragraaf 4.9), geen natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden worden geschaad.

4.10.4 Kenmerken van het potentiële effect van het project

De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal. Zoals nader aangetoond in de paragrafen "Bedrijven- en milieuzonering", "Luchtkwaliteit", "Geluid", "Externe veiligheid" en "Bodem" (paragraaf 4.2 t/m 4.6) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een onevenredige hinder op het gebied van milieu. Daarnaast is, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.8) geen sprake van aantasting van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.