

Steenwijk - Jan Steenstraat e.o.



Opdrachtgever:

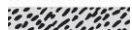


Woonconcept
Postbus 154
7940 AD Meppel

Adviseur:



HAVER DROEZE



Adviesbureau Haver Droeze BNT
Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort
(033) 416 35 35
www.haverdroeze.nl

Document informatie:

Titel: bestemmingsplan Steenwijk - Jan Steenstraat e.o.
Rapporttype: Toelichting, regels
IMRO-IDN: NL.IMRO.1708.STWjanSteenstrBP-VA01
Ontwerp: 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022
Vaststelling: 8 maart 2022

Beknorte inhoud:

Herziening van het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk ten behoeve van het vervangen van 66 woningen door 78 woningen.

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opbouw en leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2 Bedrijven en milieuzonering	27
4.3 Bodem	28
4.4 Duurzaamheid	29
4.5 Ecologie	30
4.6 Externe veiligheid	33
4.7 Geluid	33
4.8 Kabels en leidingen	34
4.9 Luchtkwaliteit	34
4.10 Milieueffectrapportage	35
4.11 Water	36
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
5.1 Planvorm	39
5.2 Artikelsgewijze toelichting	39
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
Bijlagen bij de toelichting	43
Bijlage 1 Archeologisch onderzoek	44
Bijlage 2 Bodemonderzoek	45
Bijlage 3 Activiteitenplan sloop	46
Bijlage 4 Stikstofberekening	47
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek	48
Bijlage 6 Aanmeldnotitie m.e.r.	49

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2008 kwam de zogeheten wijkplan-aanpak van Steenwijk-West tot een afronding. In de 10 jaar daaraan voorafgaand zijn een tweetal grote fysieke ingrepen uitgevoerd in het woningbestand van de wijk Steenwijk-West. Bijna 300 kleine en verouderde woningen werden gesloopt en vervangen door ongeveer 180 nieuwe woningen. Na het wijkplan kwam de wijkvisie. De wijkbewoners, de gemeente Steenwijkerland en Woonconcept hebben een wijkvisie opgesteld: een visie op de voortgang van de wijkvernieuwing.

In de wijkvisie staat welke woningen nog op de rol staan om te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het gaat onder andere om de woningen aan de Jan Steenstraat en omgeving. Deze woningen zijn in slechte staat en niet geschikt voor renovatie. Door het lage dak is er bijvoorbeeld te weinig ruimte voor het plaatsen van installaties.

Er is in opdracht van Woonconcept, de eigenaar van de woningen, en in samenwerking met de gemeente Steenwijkerland een plan opgesteld waarbij de 66 bestaande woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Naast grondgebonden woningen, zullen ook appartementen worden gerealiseerd, waardoor het aantal woningen in het gebied toeneemt met circa 12 woningen. De nieuwe woningen betreffen sociale huurwoningen voor 1-2 persoonshuishoudens. In het plan wordt een deel van de Jan Steenstraat afgesloten voor autoverkeer, zodat een groot aaneengesloten autovrij gebied ontstaat en er ruimte komt voor groen, wateropvang, spelen en ontmoeten. Dit wordt gecombineerd met het toevoegen van parkeerplaatsen.

De uitvoering van dit plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Jan Steenstraat e.o. ligt in Steenwijk-West en wordt globaal begrensd door de Vondelstraat in het noorden, de achtertuinen van de woningen aan de Rembrandtstraat in het oosten, de achtertuinen van de woningen aan de Paul Krugerstraat in het zuiden en de Admiraal de Ruyterstraat in het westen (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Locatie plangebied
Bron: www.topotijdreis.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk van toepassing dat op 17 september 2013 is vastgesteld. Zie voor een uitgebreide beschrijving paragraaf 3.3.1.

In het bestemmingsplan is de huidige situatie gedetailleerd bestemd. Dit betekent dat verschuivingen in bestemmingen (bijvoorbeeld tussen wonen en tuin) of bouwvlakken niet mogelijk zijn. Ook zijn gestapelde woningen niet toegestaan. Het bestemmingsplan dient dan ook te worden herzien.

1.4 Opbouw en leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de IMRO-standaarden en de SVBP2012. Ook voldoet het plan aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening inzake de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

De Jan Steenstraat ligt in de kern Steenwijk binnen de gemeente Steenwijkerland. De gemeente ligt in Noordwest Overijssel op de grens met Friesland, Drenthe en Flevoland. Dit gebied wordt ook wel 'de kop van Overijssel' genoemd. De gemeente Steenwijkerland is in 2001 ontstaan uit een samenvoeging van drie gemeenten: Steenwijk, Brederwiede en IJsselham.

De ruimtelijke structuur van de gemeente wordt in belangrijke mate bepaald door infrastructuur: de rijksweg A32 en de spoorlijn Zwolle - Leeuwarden. De gemeente is daardoor zowel per spoor als per auto goed bereikbaar. In het oosten van de gemeente bevindt zich het Drents Plateau. In het zuiden van de gemeente liggen de natuurgebieden Weerribben en De Wieden. Steenwijk is als voormalige vestingstad de grootste stedelijke kern in Noord-Overijssel en heeft regionale functies als wonen, werken en diverse voorzieningen.

2.2 Huidige situatie

Stedenbouwkundige structuur

Steenwijk West is ontstaan in de Wederopbouwperiode als uitbreidingswijk ten westen van de historische kern, die bestond uit de (lint)bebouwing langs de Verlaatseweg en de Gasthuislaan (de historische toegangswegen). De wijk heeft van oudsher een duidelijke landschappelijke begrenzing als gevolg van de aanwezige hoogteverschillen. De wijk is gebouwd op een ten opzichte van de omgeving hoger gelegen gebied. De lagere gebieden waren te nat en bleven dus onbebouwd.

Bijzonder is de ligging van Steenwijk West aan de groenstructuur van Steenwijk (park Rams Woerthe); deze groenstructuur loopt verder de wijk in. Ten westen van de wijk vormen het Broekslagenbos en de Ruxveense vijver belangrijke groenelementen. Aan de zuidzijde grenst de wijk aan open agrarisch gebied.

Het plangebied ligt centraal in de wijk Steenwijk West en grenst aan enkele groenstructuren en speeltuinen, zoals de speeltuin aan de Piet Heinstraat en Klauterkampje (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Jan Steenstraat en omgeving, Steenwijk West, 19 april 2021, SVP
Bron: www.topotijdreis.nl

De Jan Steenstraat is een eenrichtingsweg tussen de Vondelstraat en de Paul Krugerstraat. Ook de Admiraal de Ruyterstraat en de Rembrandtstraat, parallel aan de Jan Steenstraat, zijn eenrichtingswegen. De wegen worden begeleid door rijtjeswoningen en tweekappers in twee lagen, met een flauwe kap. De tweekappers staan juist haaks op de straat aan een kleine groene plek, wat zorgt voor een gevarieerd straatbeeld in de Jan Steenstraat.

Groenstructuur

Een belangrijk kenmerk van de Jan Steenstraat en omgeving is de groenstructuur. Niet alleen de kleine groene plekken in de Jan Steenstraat zelf, maar ook de speeltuinen aan de Admiraal de Ruyterstraat en de Vondelstraat en de open groene plek op de kruising Jan Steenstraat - Vondelstraat geven de buurt een groen karakter, met veel gelegenheden voor spelen en ontmoeting. Op iets grotere afstand liggen de grotere groenstructuren van het park Rams Woerthe in het noorden en het buitengebied aan de zuidkant van Steenwijk West. De kleine en grotere groene plekken staan echter veelal op zichzelf. Van de ene naar de andere plek moet telkens een weg worden overgestoken en wordt het groene beeld verstoord door auto's.

Woningaanbod

De wijk Steenwijk West is in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw verder uitgebreid met rijenwoningen. In de wijk staan relatief veel boven- en benedenwoningen; circa 30% bestaat uit flats/appartementen. Er zijn weinig vrijstaande en half vrijstaande woningen. Het grootste deel van de woningen is in eigendom van Woonconcept. Daarnaast worden er enkele woningen verhuurd door Omnia, een andere woningcorporatie. Om de balans tussen koop en huur te verbeteren zijn in het verleden huurwoningen afgestoten of vervangen door koopwoningen. Door gewijzigde wet- en regelgeving worden er de laatste jaren vrijwel geen koopwoningen meer toegevoegd ten koste van huurwoningen.

De wijk is landschappelijk goed aangelegd. De bebouwing dateert echter uit dezelfde periode en is gedateerd. De woningen en de opzet van de wijk sluiten niet meer aan bij op de behoeften op het gebied van woninggrootte, woningtype en de wensen ten aanzien van tuinen en parkeren. Deze veranderende eisen en behoeften maken, in combinatie met de slechte staat van onderhoud, dat ingrepen noodzakelijk zijn.

Uit de Sociale Atlas blijkt dat de wijk een oververtegenwoordiging kent aan bewoners met een laag inkomen en relatief veel uitkeringsgerechtigden. De waardering van de woonomgeving en de waardering zijn lager dan de rest van de gemeente. In de wijk zijn weinig voorzieningen in de vorm van kleine winkels en horeca. Wel liggen er diverse maatschappelijke voorzieningen in de wijk, zoals basisscholen en een middelbare school, een kerk, een moskee, een dagbestedingscentrum en een buurtcentrum (De Korf).

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Algemene uitgangspunten

In Steenwijk West wordt gewerkt aan wijkvernieuwing. De gemeente heeft samen met Woonconcept en bewoners van de wijk de Wijkvisie 2025 Steenwijk West opgesteld. De wijkvisie gaat uit van een integrale fysieke en sociale aanpak voor het ontwikkelen van een duurzame en levensloopbestendige wijk, met een gevarieerd woningaanbod (huur- en koop) voor jong en oud, waarbij wordt ingespeeld op toekomstige veranderingen in de vraag naar woningtypen. Naast de woningvoorraad gaat de wijkvisie ook over de inrichting van de openbare ruimte en (het behouden van) de sociale structuur en buurtbinding in de wijk.

2.3.2 Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

Voor wat betreft de fysieke aanpak zijn in de wijkvisie vijf uitgangspunten geformuleerd, waaronder het behoud van de bestaande stedenbouwkundige structuur en het versterken van de groenstructuur en meer woningdifferentiatie.

Op basis van deze uitgangspunten is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd voor het plangebied. Hieruit is een aantal kansen naar voren gekomen. Zo kan de buurt groener worden voor meer verblijfskwaliteit. Het aanwezige groen kan geïntegreerd worden in een netwerk of geclusterd worden door in het hart van de buurt extra groene ruimte toe te voegen. Voor een groen netwerk kan een groene verbinding door de buurt worden gerealiseerd tussen Ram's Woerthe, Klauterkampje en Speeltuin Piet Heinstraat. Het autoverkeer kan beperkt worden door de Jan Steenstraat autovrij te maken en het 'blik' uit de straat te halen.

Op basis hiervan zijn een aantal scenario's opgesteld, waaruit het scenario 'Groen Centraal' uiteindelijk is geselecteerd. In dit scenario worden circa 78 woningen gerealiseerd, waarvan 18 appartementen. Dit scenario is uitgewerkt in een schetsontwerp (zie afbeelding 3).

In het schetsontwerp wordt de Jan Steenstraat omgevormd naar een groene, autovrije en ecologische zone voor mens en dier, die de verschillende groene plekken in de omgeving met elkaar en het buitengebied verbindt. De straat wordt grotendeels autovrij door het parkeren te concentreren aan de noord- en zuidzijde van de straat. Een nieuwe groenzone tussen de Admiraal de Ruyterstraat en de Jan Steenstraat zorgt voor een verbinding met de speeltuin aan de Admiraal de Ruyterstraat. Deze kan in de toekomst eventueel nog worden doorgetrokken tot de Rembrandtstraat. Zo ontstaat een groen assenkruis: een aaneengesloten groen en autovrij gebied waar volop gespeeld kan worden, waar mensen kunnen ontmoeten, maar waar ook ruimte is voor natuur en opvang van hemelwater in een wadi - een verlaging in het groen waar het water zich na een regenbui verzamelt en langzaam in de bodem trekt.



Afbeelding 3: Schetsontwerp Jan Steenstraat
Bron: SVP

De buurt krijgt een natuurlijk karakter. De noord-zuidas van het groene assenkruis is een natuurlijke groenzone met een losse beplantingsstructuur. In een beplante wadi wordt het regenwater opgevangen. Sommige delen van de wadi kunnen als speelterrein worden gebruikt. De oost-westas is een groene speelstraat. De uitstraling en inrichting is hier functioneler en strakker, gericht op verblijven en spelen.

De plantvakken langs de zijgevels en rond de parkeerkoffers zijn met gevarieerde struiken en heesters aangeplant. Gevarieerde beplanting zorgt voor een hogere natuurwaarde en biedt ruimte voor vogels, insecten en andere kleine dieren. Ook de bebouwing is natuurinclusief, door nestgelegenheden voor vogels, vleermuizen en insecten te integreren in de woningen. De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Daarnaast is er ruimte voor de aanplant van nieuwe bomen in verschillende soorten en maten. Deze bomen zorgen samen met het overige groen in de wijk voor een afwisselend groen beeld in de buurt. De bomen ondersteunen het karakter van de straat of groene as.

2.3.3 Woningbouwprogramma

In het plan is ruimte voor circa 78 woningen voor verschillende doelgroepen. Langs de straten en de groenzones staan 52 eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap. Aan de zuidzijde, dichtbij de parkeerkoffer, zijn 8 levensloopbestendige woningen bedacht in één bouwlaag met kap. Deze woningen zijn wat breder, zodat deze levensloopbestendig kunnen worden ingericht, met een slaapkamer op de begane grond. In het midden, op de kruising van de twee groenzones, staat een bescheiden appartementengebouw met 18 studio's in drie bouwlagen.

2.3.4 Beeldkwaliteit

De verschillende typen woningen zorgen voor een gevarieerd beeld. Het groen vormt de verbindende factor. De bebouwing is ondergeschikt aan het groen, met een rustig kleur- en materiaalgebruik. Baksteen in aardetinten is het hoofdmateriaal, eventueel in combinatie met hout bij wijze van accent. Zo ontstaat een rustig en samenhangend beeld waarin het groen domineert. Bijzondere metselwerkdetails zorgen voor een verfijnde uitstraling. Bij de zijgevels die prominent in het zicht liggen is aandacht voor metselwerk en eventuele ramen.

Alle woningen hebben een 'Delftse stoep' of een voortuin. Een 'Delftse stoep' is een verharde zone voor de woning waar bewoners een bankje kunnen plaatsen of een geveltuintje kunnen aanleggen. De voortuinen worden omzoomd door een haag, die ruimte biedt voor vogels.

Daar waar achter- en zijtuinen grenzen aan openbaar gebied worden de erfafscheidingen meeontworpen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een tuinmuur of een groenscherm.

2.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

De Jan Steenstraat wordt grotendeels autovrij. Deze weg wordt ingericht als een natuurlijke groene zone met wadi. Daarnaast komt er in oost-westrichting een groene speelstraat die de buurt verbindt met het parkje aan de Admiraal de Ruyterstraat.

Parkeren

De gemeente heeft op 10 maart 2015 de Nota Parkeernormen 2015 vastgesteld. Hierin zijn parkeernormen vastgelegd om vraag en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in overeenstemming te brengen. De Parkeernota bevat daarmee het kader voor bouwaanvragen en stelt eisen met betrekking tot het aantal en de afmetingen van de per functie aan te leggen parkeerplaatsen. De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers van het CROW.

De door CROW opgestelde kencijfers hebben een bandbreedte. Deze bandbreedte betreft een minimaal en maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen. Door de gemeente wordt de minimumnorm gehanteerd voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Het is de ervaring dat in dat geval wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte moet in beginsel op eigen terrein worden opgelost. In nieuwbouwwijken kan het hele plangebied als 'eigen terrein' worden beschouwd. Dat betekent dat er ook in de nieuwe openbare ruimte geparkeerd kan/moet worden. Voor onderhavig plan is uitgegaan van dezelfde benadering. Indien het parkeren in de openbare ruimte wordt gerealiseerd dienen de parkeerplaatsen voor woningen op maximaal 100m van de woning te liggen.

Voor onderhavig plan dient te worden uitgegaan van een parkeernorm van:

- 1,2 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers parkeren) voor grondgebonden woningen;
- 1 parkeerplaats per woning voor appartementen.

Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 90 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de aanleg van 90 parkeerplaatsen. Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. De maatvoering van de aan te leggen parkeerplaatsen voldoet aan de eisen als vermeld in het ASVV 2012.

Mobiliteit

Om te bepalen wat de effecten zijn van uitvoering van het plan op de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie is gebruik gemaakt van de CROW uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381).

De gemeente Steenwijkerland heeft een omgevingsadressendichtheid van 590 adressen/km². Bij het maken van de berekeningen is daarom uitgegaan van de volgende basisgegevens: weinig stedelijk en rest bebouwde kom (bron: Nota Parkeernormen 2015).

Op basis van de CROW-kencijfers bedraagt het maximum aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie 396 per etmaal. Het maximum aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie bedraagt 441 per etmaal.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie per eenheid (max)	Verkeersgeneratie plan (max)
<i>Huidige situatie</i>			
Huur, huis, sociale huur	66	6,0	396
<i>Toekomstige situatie</i>			
Huur, huis, sociale huur	60	6,0	360
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	18	4,5	81
			441

Per saldo leidt de wijkvernieuwing tot een gemiddelde toename van circa 45 verkeersbewegingen per dag. Dit betreft een geringe verkeerstoename, die de omliggende wegen kunnen opvangen.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk/functioneel relevant is voor het plangebied en de hier beoogde ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie, Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving (NOVI), 11 september 2020

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en als laatste toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en de richting aan voor zowel nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij 3 afwegingsprincipes: 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) afwentelen wordt voorkomen. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd, en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

Met het oog op de klimaatbestendigheid van Nederland moeten functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgesteld op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Ook dient de infrastructuur voor energie beter te worden afgestemd op de toename van transport en opslag van duurzame energie. Daarnaast is er een opgave voor het realiseren van bronnen van duurzame energie. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij de inpassing van energie-infrastructuur aandacht vragen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanuit de wens om de economie en energievoorziening duurzaam en circulair te maken en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, wordt ingezet op het actief clusteren van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (intern)nationale corridors. Om de steden sterk, aantrekkelijk en gezond te houden wordt gewerkt aan een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's. Om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte is een pakket aan maatregelen voorgesteld; ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden dienen daarbij hun groene karakter te behouden. Tegelijkertijd moet het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad worden verbeterd.

De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk, waarbij het verbeteren van de biodiversiteit niet alleen een ecologische maar ook economische uitdaging is. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Anderzijds blijft op deze manier ook ruimte voor economisch vitale landbouw als belangrijkste drager van het platteland.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de NOVI. Het levert een bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving door het inspelen op klimaatverandering, vanwege het vergroenen van het plangebied. Daarnaast voorziet het plan in de actuele woonbehoefte in bestaand stedelijk gebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn opgenomen. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Daarnaast kan het Barro provincies opdragen bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening. De gemeente is verplicht zich hieraan te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur.

Bij de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven: Project Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Na de publicatie van het Barro, is het besluit per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan een vrijwaringzone van een Rijksvaarweg ligt. Verder staat in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toets

Het bestemmingsplan voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van het bestemmingsplan geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

3.1.3 Ladder voor Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro).

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt op grond van jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:2015:9221 en ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953) dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd.

Toets

De voorziene ontwikkeling ziet op de ontwikkeling van 78 woningen en wordt daarom aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling'. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

1. Actuele regionale behoefte

Met de sloop van 66 bouw- en woontechnische verouderde eengezinswoningen in de sociale huursfeer en het terug bouwen van 78 sociale huurwoningen in de vorm van eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en appartementen wordt tegemoet gekomen aan de wens om meer betaalbaar aanbod in de gemeente Steenwijkerland te realiseren. Met de voorgestelde differentiatie worden er meerdere leeftijds- en huishoudengroepen bediend.

De toevoeging van netto 12 sociale huurwoningen past binnen de prestatieafspraken tussen de gemeente Steenwijkerland en Woonconcept.

2. Bestaand stedelijk gebied

Jan Steenstraat en omgeving betreft een herstructurering binnen stedelijk gebied.

3. Ontsluiting

Omdat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt is dit aspect niet relevant.

Provincie Overijssel heeft een eigen uitwerking gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarbij is naast behoefte en zorgvuldig ruimtegebruik tevens een koppeling gelegd met het principe van concentratie. Het gaat hierbij om dat woningen gebouwd worden om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Bestemmingsplannen kunnen ook voorzien in woningbouw om te voldoen aan een bovenregionale behoefte voor zover dit een gebied betreft welke deel uitmaakt van stedelijk netwerken of wanneer deze past binnen de regionale programmering.

Voorliggend plan gaat uit van transformatie van een bestaande woonwijk waarbij verouderde woningen worden vervangen door nieuwe woningen. Het plan maakt deel uit van de prestatieafspraken die tussen de gemeente en Woonconcept zijn gemaakt. Het plan is daarmee ook in overeenstemming met de Overijsselse Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.1.4 Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) in werking getreden. Deze wet geeft regels voor versnelling van ruimtelijke en infrastructurele projecten.

Met de Chw zijn een aantal procedurele versnellingen geregeld. Hierdoor kan een gemeente of provincie bijvoorbeeld sneller een besluit nemen over een ruimtelijk plan. Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk om een pro forma beroepsschrift in te dienen, de beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld en de bestuursrechter doet binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

Concrete projecten waar de versnellingen voor gelden staan in bijlage 2. Categorieën besluiten of plannen staan in bijlage 1. Het gaat daarbij om:

- zeer diverse projecten op het gebied van duurzame energie;
- gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang, onderverdeeld in:
 1. een bestemmingsplan voor de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, of de herstructurering van woon- en werkgebieden;
 2. een bestemmingsplan voor de aanleg of wijziging van wegen;
 3. projecten ten behoeve van de inpassing in het landschap, natuurontwikkeling of recreatiedoeleinden, waar deze samenhangen met projecten ten aanzien van de in bijlage 1 bedoelde projecten ten aanzien van wegen.

Toets

In dit geval is de Crisis- en herstelwet van toepassing, want het gaat om een bestemmingsplan voor de bouw van meer dan 11 woningen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie, welke is verankerd in de Provinciale Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Op 13 november 2019 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2018-2019 vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale provinciale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

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

- een klimaatbestendig Overijssel dat beschermd is tegen overstromingen, beschikt over voldoende schoon drinkwater voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven en waarbij de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur, waarbij gedacht wordt aan dat bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer worden benut, zoals bijvoorbeeld het hergebruiken en herbestemmen van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied). Hiermee wordt niet alleen bijgedragen aan een meer duurzame verstedelijking maar wordt ook de kwaliteit van de leefomgeving op peil gehouden.
- het versterken van het contrast tussen dynamische en luwe gebieden: het beleid om aan de hand van de Overijsselse Ladder voor Duurzame Verstedelijking te sturen op herstructurering voor uitbreiding draagt hieraan bij;
- het koesteren en waar mogelijk duurzaam versterken van het Overijssels noaberschap.

Om de provinciale ambities waar te kunnen maken, bevat de Omgevingsvisie een Uitvoeringsmodel. In paragraaf 3.2.3 komt het Uitvoeringsmodel aan de orde.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden. Voor de behandeling van de voorgenomen ontwikkeling aan het provinciaal beleid vindt er in paragraaf 3.2.3 een toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie en aan de regels gesteld in de Omgevingsverordening plaats.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities, wordt gebruik gemaakt van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes - of

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van behoefte aan een bepaalde voorziening. Daarnaast zijn er in de Omgevingsvisie gebiedsgerichte beleidskeuzes opgenomen met het oog op het beschermen van waardevolle gebieden en aandachtsgebieden.

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de volgende artikelen van belang:

- artikel 2.1.2 Principe van concentratie;
- artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarnaast kunnen bestemmingsplannen ook voorzien in woningbouw om te voldoen aan een bovenregionale behoefte voor zover dit een gebied betreft welke deel uitmaakt van stedelijk netwerken of wanneer deze past binnen de regionale programmering.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken conform de geldende gebiedskenmerken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplan voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van een actueel onderzoek woningbouw. De woningbehoefte dient te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling omvat de bouw van 52 grondgebonden gezinswoningen, 8 levensloopbestendige woningen en 18 appartementen binnen bestaand bebouwd gebied binnen de bebouwde kom van Steenwijk. Het is een kleinschalige woningbouwontwikkeling welke voorziet in de behoefte van een regionaal karakter. Dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken is nader onderbouwd in de volgende twee paragrafen.

De woningbehoefte is nader onderbouwd in paragraaf 3.3.7.

Ontwikkelingsperspectieven - waar

In de Omgevingsvisie worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden, drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke omgeving. 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.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken".

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toets

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt onder andere door de groene invulling van het plangebied rekening gehouden met de effecten van de klimaatverandering. Het plangebied bestaat uit een groen assenkruis, waarbij de noord-zuidas een natuurlijke groenzone vormt met een losse beplantingsstructuur. In een beplante wadi wordt het regenwater opgevangen. De oost-westas is een groene speelstraat. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden dan wel verplant en aangevuld met nieuwe bomen. In het kader van de energietransitie wordt gestreefd om de woningen als 'nul op de meter'-woning uit te voeren.

Gebiedskenmerken - hoe

Nieuwe ruimtelijke opgaven dienen verbonden te worden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaan we de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor de gebiedskenmerken welke zijn onderverdeeld in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Catalogus Gebiedskenmerken maakt deel uit van de verordening. In de Catalogus Gebiedskenmerken is vervolgens voor alle gebiedstypen beschreven wat de kenmerken zijn, hoe het landschap zich ontwikkeld heeft, wat de provinciale ambities zijn ten aanzien van het gebiedstype en met welke sturing deze visie zal worden bewerkstelligd. Hiermee is gedefinieerd hoe aan het provinciaal belang in ruimtelijke kwaliteit invulling gegeven wordt en hoe deze belangen dienen door te werken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Natuurlijke laag - zandgebieden

Bij de natuurlijke laag maakt het plangebied onderdeel uit van het zandgebied, met specifiek de aanduidingen 'dekzandvlakte en ruggen' en 'stuwwallen'. Als ontwikkelingen plaats vinden op de dekzandvlakte dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkeling is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisselen van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. Als ontwikkelingen plaats vinden op de stuwwallen, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving en aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap – Essenlandschap

Bij de laag van het agrarisch cultuurlandschap maakt het plangebied onderdeel uit van het zandgebied, met specifiek de aanduiding 'essenlandschap'. Als ontwikkelingen plaats vinden dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking

De voorgenomen ontwikkeling is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied. Met deze ontwikkeling worden de voornoemde natuurlijke- en landschappelijke kenmerken niet (verder) aangetast.

Stedelijke laag - Woonwijken 1955 - nu

Binnen de stedelijke laag is het plangebied aangeduid als 'Woonwijken 1955 – nu'.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de omgeving. In grote lijnen wordt aangesloten bij de bestaande verkaveling, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor groen.

Laag van beleving - IJssellinie inundatieveld

Op de laag van de beleving heeft het plangebied geen specifieke aanduidingen.

Toets

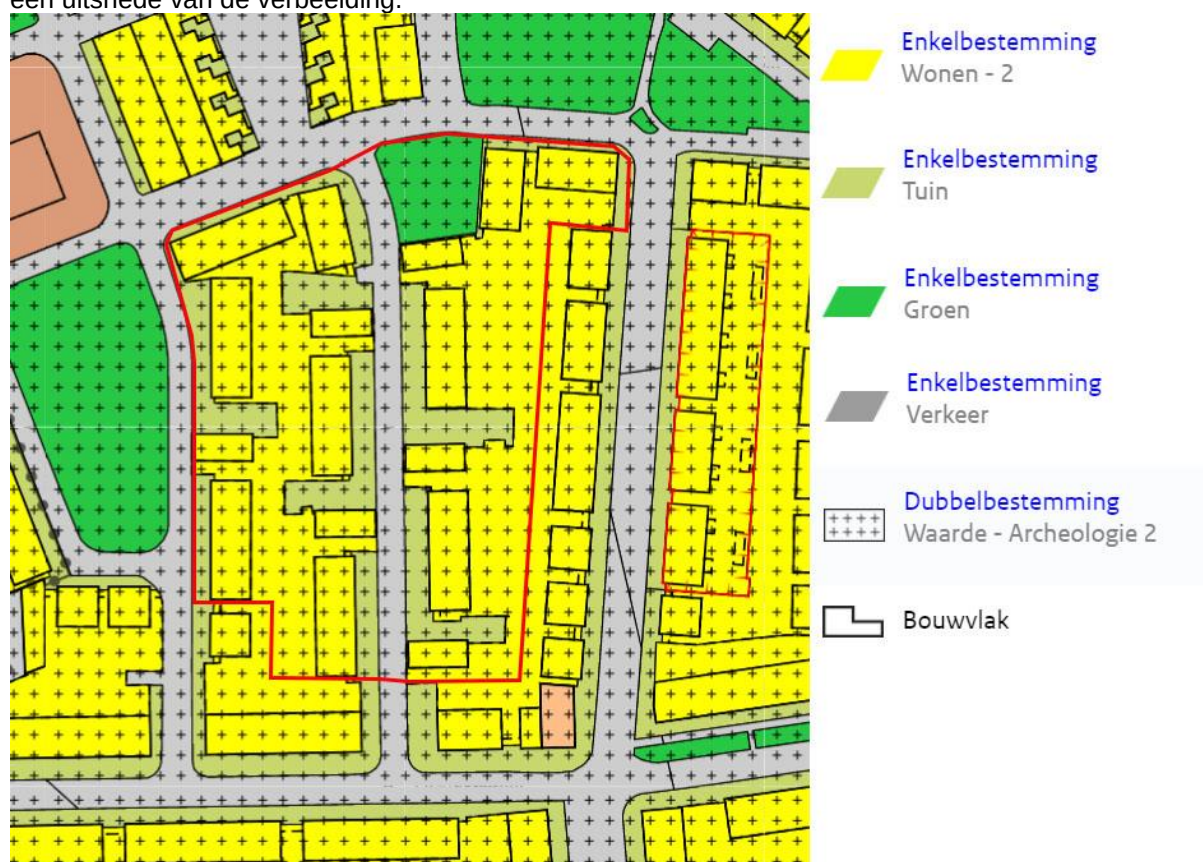
Het voorliggende plan draagt bij aan de diverse ambities uit de Omgevingsvisie. Zo biedt herstructurering van een bestaand woongebied kansen om te anticiperen op klimaatverandering. In het ontwerp wordt hittestress tegengegaan door middel van een groene invulling van het plangebied. Het plangebied bestaat uit een groen assenkruis, waarbij de noord-zuidas een natuurlijke groenzone vormt met een losse beplantingsstructuur. In een beplante wadi wordt het regenwater opgevangen. De oost-westas is een groene speelstraat. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Daarnaast wordt gestreefd naar zogenaamde 'nul op de meter-woningen'.

Er wordt ook een bijdrage geleverd aan de sociale kwaliteit. Het Overijssels noaberschap wordt versterkt doordat er mogelijkheid is tot ontmoeting in de groene buitenruimte. Ten slotte sluit het plan door herstructurering van een bestaande woonwijk in plaats van uitbreiding buiten de kern kwaliteit aan bij de Overijsselse Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Steenwijk en Tuk

Het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk (vastgesteld 17 september 2013) is het geldende bestemmingsplan voor het plangebied. De bestaande (te slopen) woningen hebben hierin de bestemming 'Wonen - 2' (artikel 33), met een bouwvlak. De voortuinen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin' (artikel 28). Het grasveld met bomen aan de noordzijde van het plangebied heeft de bestemming 'Groen' (artikel 18). De Jan Steenstraat heeft de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 41). Zie afbeelding 4 voor een uitsnede van de verbeelding.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan Steenwijk en Tuk

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De gronden met de bestemming 'Wonen - 2' zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming 'Wonen - 2' zijn bouwvlakken aangegeven. In de regels is aangegeven dat een maximale goothoogte van 5m en een maximale bouwhoogte van 9m geldt. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, parkeren, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden met de bestemming 'Tuin' mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zoals trapveldjes, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen en de daarbij behorende voorzieningen zoals voet- en fietspaden. Tevens zijn de gronden bestemd voor structurele beplantingen, recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en herdenkingsmonumenten. Bebouwing mag in beginsel alleen worden opgericht ter plaatse van een bouwvlak; uitzondering hierop vormen de gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen die ook buiten een bouwvlak mogen worden gebouwd.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, wegen en straten.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In geval van strijdigheid tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat de dubbelbestemming voor (artikel 62.1). Uit artikel 41.2 volgt dat bij ingrepen binnen de bebouwde kom die een oppervlakte beslaan van meer dan 250 m² en die dieper de grond in gaan dan 50 cm een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. De aanvraag om omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan door een archeologisch onderzoek. Ook voor het ophogen van gronden, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanleggen van drainage, het verwijderen of aanplanten van bomen en diepwortelende beplanting en het aanleggen van ondergrondse leidingen geldt een omgevingsvergunningplicht (artikel 41.3).

Het plan voor sloop en herbouw van grondgebonden woningen past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, omdat de nieuwe woningen niet alleen binnen de bestemmings- en bouwvlakken van de woonbestemming worden geprojecteerd. Daarnaast passen gestapelde woningen niet binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt daarom herzien.

3.3.2 Voorbereidingsbesluit Aanscherpen planregels Wonen en Correctieve herziening wonen

Voor het plangebied geldt het voorbereidingsbesluit 'Aanscherpen Planregels Wonen'. Er wordt een parapluplan 'Aanscherpen Planregels Wonen' voorbereid voor het gehele grondgebied van de gemeente Steenwijkerland. Aanleiding voor het parapluplan is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit is gebleken dat in de bestemmingsplannen binnen de gemeente Steenwijkerland geen juridische koppeling is gemaakt tussen de bestemming wonen en het begrip woning.

In het voorbereidingsbesluit is een bepaling opgenomen dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken, gelegen binnen een bestemming waar wonen al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van meer dan één huishouden per woning.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Correctieve herziening wonen bestemmingsplan Steenwijk en Tuk' is dit vertaald in de regels.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is dit voorbereidingsbesluit of het nieuwe parapluplan geen belemmering, aangezien het niet de bedoeling is meer huishoudens per woning toe te staan.

3.3.3 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de potenties van het gebied.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van het Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek. Steenwijk kiest voor kwaliteitsverbetering en intensivering van het bestaande stedelijk gebied, uiteraard met respect voor de kwaliteit van stedelijke structuur en de landschappelijke waarden. Binnen de stedelijke contouren van Steenwijk kan tot 2030 ruimte worden gevonden voor circa 1.150 woningen.

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande woonwijk heringericht. De bouw van 78 woningen past binnen de genoemde aantallen van 1.150 woningen tot 2030 voor de gemeente Steenwijkerland. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambitie van de Strategische Toekomstvisie.

3.3.4 Nota Parkeernormen

De gemeente Steenwijkerland heeft op 10 maart 2015 de Nota Parkeernormen 2015 vastgesteld. Deze bevat de uitgangspunten voor parkeren bij nieuwe (ver)bouwontwikkelingen en functiewijzigingen.

De uitwerking van het aspect parkeren is opgenomen in paragraaf 2.3.5. In de planregels is een verwijzing naar de Parkeernota opgenomen.

3.3.5 Facetbeleid

In de Beleidsnotitie Facetbeleid, vastgesteld d.d. 1 maart 2011, is voor een breed scala aan onderwerpen facetbeleid opgesteld. Deze facetten (beleidsaspecten) zijn ondergebracht in een aantal thema's. Hierbij wordt gedacht aan onder andere beleid ten aanzien van aan-huis-verbonden-beroepen en mantelzorg, archeologie en parkeren. In deze notitie is per thema achtereenvolgens het huidige Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat, waarna dit wordt toegepast op de facetten waarvoor nieuw dan wel aanvullend beleid gewenst is. Per facet wordt vervolgens een uitgangspunt geformuleerd dat richting geeft aan de definitieve uitwerking van het beleid. Die uitgangspunten betreffen sectorale wensen.

Toets

Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de diverse aspecten.

3.3.6 Beleidsplan Verkeer Steenwijkerland 2017 - 2020

Het Beleidsplan Verkeer Steenwijkerland is een integraal plan waarin acties en maatregelen in de tijd worden weggezet die de verkeersveiligheid en leefbaarheid voor iedere weggebruiker verbeteren.

In het beleidsplan is op basis van verschillende speerpunten (verkeersveilig en leefbaar, (wegennet) up to date, bekend en bereikbaar, onderhoud op maat, inspirerend partnerschap) een wensenkaart opgesteld. Op de wensenkaart staan niet alleen de gewenste verkeersmaatregelen, maar ook de onderhoudsmaatregelen aan de weg. Op de wensenkaart zijn voor het plangebied geen wensen opgenomen.

Het aspect verkeer is uitgewerkt in paragraaf 2.3.5. Hieruit blijkt dat het plangebied in de toekomstige situatie goed is ontsloten voor zowel gemotoriseerd verkeer als voor langzaam verkeer.

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten die zijn opgenomen in het Beleidsplan Verkeer.

3.3.7 Woonbeleid

Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

Op 16 maart 2021 hebben gemeenten en de provincie Overijssel de Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 vastgesteld. In de regionale woonagenda maken de provincie Overijssel en de gemeenten afspraken over opgaven en ambities voor de periode 2021-2025. De visie op het wonen in West-Overijssel is:

- een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen;
- een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied;
- een duurzaam en circulair woningbestand.

Dit wordt bereikt door:

- Ruim baan voor lokale woningbehoefte en tekorten

Gemeenten zetten zich in om te voorzien in de lokale behoefte, zoveel mogelijk adaptief programmeren, binnen de bandbreedtes van de lange termijn-woningbehoefteprognoses. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om hun woningbouwprogramma daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten op de huidige en de te verwachten toekomstige woningvraag.

- Versnellingsaanpak

De opgave om tot 2030 35.000 - 40.000 woningen te realiseren is fors. Het betekent dat er de komende tijd jaarlijks gemiddeld 3.500 - 4.000 woningen moeten worden toegevoegd. Dat is de helft meer dan de afgelopen jaren is gebouwd (gemiddeld 2.600 woningen per jaar). Dit vraagt om een gezamenlijke inzet.

- Verkenning accommoderen extra plancapaciteiten na 2025

Regiobreed wordt gezocht naar geschikte locaties en strategieën voor het toevoegen van 9.000 - 14.000 woningen extra plancapaciteit na 2025. Er wordt gekeken naar de volle breedte van stedelijk, centraal en ontspannen wonen. Er wordt gekeken naar inbreiding, maar ook naar nieuwe uitleglocaties. In het bijzonder is aandacht voor mogelijkheden om unieke woonmilieus en woningtypologieën toe te voegen en zo een gedifferentieerd aanbod in de regio te realiseren

- Aan de slag met de bestaande woningvoorraad

Naast het toevoegen van nieuwe woningen ligt er een grote opgave voor de bestaande wijken en dorpen. In de meeste gemeenten zijn negen van de tien woningen die er in 2040 staan al gebouwd. Een groot deel van deze woningen in met name de jaren '70/'80 wijken is technisch en energetisch verouderd. Daarnaast past de totale voorraad niet goed bij de toekomstige vraag en liggen er in veel dorpen en wijken opgaven op gebied van leefbaarheid, energietransitie en klimaatadaptatie. De regio vindt het belangrijk om de komende jaren samen met huurders, woningeigenaren en woningcorporaties lokaal te gaan investeren in de bestaande woningvoorraad.

- Toegankelijkheid en slaagkansen woningmarkt

Er wordt gestreefd naar een inclusieve woningmarkt. Iedereen moet in deze regio kunnen wonen in een woning die past. Naast voldoende en passende woningen gaat het ook om toegankelijkheid en betaalbaarheid. Met name starters, jonge huishoudens en mensen met de laagste inkomens hebben steeds meer moeite om in de gemeenten van deze regio woningen te vinden. Er zijn afspraken gemaakt om de toegankelijkheid en slaagkansen tot 2025 te bevorderen.

- Duurzaam wonen en circulair bouwen

De woonopgave wordt nadrukkelijk gekoppeld aan opgaven op gebied van duurzaamheid, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en landschapsontwikkeling. De basis om te komen tot het gewenste resultaat is samenwerking. Gemeenten en provincie staan in nauw contact met elkaar rondom deze thema's. Zo wordt de komende jaren ingezet op het professionaliseren van de energieloketten, een belangrijke vorm van dienstverlening die bijdraagt aan het verduurzamen van de bestaande bouw. De rolverdeling hierin, die tot een succesvolle samenwerking leidt, is de afgelopen jaren op natuurlijke wijze gegroeid; gemeenten voeren uit, de provincie ondersteunt op basis van de gemeentelijke behoefte. Deze werkwijze wordt doorgezet.

In de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 (uit 2009) staat dat binnen de stedelijke contouren van Steenwijk tot 2030 ruimte kan worden gevonden voor circa 1.150 woningen. De lokale woningbehoefte in Steenwijkerland bedraagt tot 2030 echter 1.250 woningen. Op dit moment is er een harde plancapaciteit van circa 510 woningen en een zachte plancapaciteit van circa 360 woningen. Er is tot 2030 voor de lokale behoefte nog een tekort aan plannen voor circa 370 woningen. De gemeente laat een woningmarktonderzoek uitvoeren over in welke kernen de nog niet ingevulde plancapaciteit dient te landen. Daarnaast is er nog een verwachte bovenlokale woningvraag, onder andere vanuit de bredere regio en door de overloop vanuit de Randstad naar de regio.

De grootte van deze bovenlokale vraag en waar in de regio deze vooral zal landen wordt vanaf 2021 in regionaal verband nader uitgezocht.

De druk op de woningmarkt is groot met stijgende prijzen voor koopwoningen en lange wachttijden voor sociale huur. Bij zowel de provincie als de gemeente is er een sterke ambitie om de woningbouw in de gemeente te versnellen.

Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021

De Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 beschrijft de ambities ten aanzien van wonen in de periode 2017 - 2021. Algemeen geldt dat de leefbaarheid door bewoners als ruim voldoende wordt beoordeeld. Wel is er risico op leegstand en verpaupering in sommige kernen en in het buitengebied.

In die periode richt het beleid zich op het realiseren van passende woonruimte voor mensen met een laag inkomen, de groeiende groep senioren (ook als deze zorg nodig hebben), jongeren, statushouders en specifieke kwetsbare groepen. Een ander speerpunt is het voorkomen van leegstand.

Daarbij streeft de gemeente naar woningen van goede kwaliteit, ook als het gaat om het energielabel. Uitgangspunt is dat in 2021 45% van alle koopwoningen energielabel B heeft. Dat energielabel wordt ook gevraagd aan woningcorporaties. Nieuwbouw is bij voorkeur energieneutraal. Ook geldt als uitgangspunt dat nieuwbouw op de beschikbare locaties binnen de bebouwde kom wordt ontwikkeld.

Er zijn in Steenwijkerland verschillende woningcorporaties actief; daarvan is Woonconcept er één. In de gemeente staan circa 7.335 huurwoningen, daarvan zijn circa 5.385 sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties. Dit percentage is groter dan in andere Overijsselse gemeenten. Door middel van een 'bod' geven woningcorporaties een overzicht van voorgenomen werkzaamheden. Uitgaande van de biedingen woningcorporaties (juli 2016) wordt een beperkte afname voorzien van de voorraad sociale woningen door herstructurering en verkoop. Het woningmarkt onderzoek Steenwijkerland (2016) geeft aan dat er vooral in Steenwijk een toenemende vraag naar sociale huurwoningen wordt verwacht. De gewenste voorraad aan sociale woningen ligt tussen 5.150 en 5.650 woningen in 2025.

Als gevolg van het verplichte 'passend toewijzen' is de verwachting dat de druk op goedkope woningen en woningen voor specifieke kwetsbare inwoners toe zal nemen. Hoewel gelijkvloerse woningen moeilijk verhuurd worden, wordt verwacht dat de vraag naar gelijkvloerse woningen toe zal nemen als gevolg van de toenemende vergrijzing. Mogelijk is het huidige aanbod te gedateerd en ligt hier een transformatieopgave.

Voor onderhavig plangebied is relevant dat de gemeente de volgende doelen heeft geformuleerd:

- leefbare wijken waar betrokken inwoners zich inzetten voor hun leefomgeving en met plannen komen voor het verbeteren van hun wijk;
- voldoende aanbod van betaalbare en beschikbare woningen voor alle doelgroepen;
- het ontwikkelen van beschutte woonvormen;
- samenhang als het gaat om de combinatie van wonen, welzijn en zorg zodat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Voor de periode 2022-2026 wordt een lokale woonagenda voorbereid als opvolger van de woonvisie Steenwijkerland 2017-2021.

Prestatieafspraken

Tussen de gemeente Steenwijkerland en de woningcorporaties, zoals Woonconcept, zijn in 2017 meerjarige prestatieafspraken tot en met 2022 gemaakt. De prestatieafspraken hebben betrekking op betaalbaarheid, voorraad en beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen en wonen, welzijn en zorg. Deze hebben allen betrekking op de gezamenlijke opgave. De kernopgave van de prestatieafspraken is het borgen van voldoende woningen voor de primaire doelgroep en een gedifferentieerd aanbod. Voor Steenwijk geldt dat de reguliere sociale huurwoningvoorraad geconsolideerd blijft tot licht groeit.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid en de prestatieafspraken. Met name in Steenwijk wordt een toename in de vraag naar sociale huurwoningen verwacht. Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan passende huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het betreffen duurzame woningen op een binnenstedelijke locatie.

3.3.8 Duurzaamheid

In maart 2013 heeft de gemeenteraad de Notitie Nieuwe Energie vastgesteld. De inzet van deze notitie luidt: 'De gemeente Steenwijkerland zet met verve een ambitie neer dat in 2020 in de gemeente een volume aan nieuwe energie wordt opgewekt ter grootte van het huishoudelijk energieverbruik in de gemeente'.

In het Coalitieakkoord 2018 - 2022 wordt veel aandacht besteed aan het onderwerp duurzaamheid. De ambitie is gericht op een energieneutrale gemeente. Steenwijkerland kiest voor een duurzame ontwikkeling van woon-, leef- en werkomgeving van de huidige en toekomstige generaties. Daarbij worden natuurlijke hulpbronnen duurzaam gebruikt en is de gemeente minder afhankelijk van fossiele energie.

In het akkoord staan twee belangrijke speerpunten als het gaat om duurzaamheid:

- afhankelijkheid van gas verminderen;
- opwekking duurzame energie aanjagen.

De ambitie om afspraken te maken over het moment wanneer gasloos bouwen de norm wordt, is ingehaald door de inwerkingtreding van de Wet Voortgang Energietransitie (VET) waardoor geen verplichting meer geldt voor het realiseren van een gasaansluiting voor nieuwbouw woningen en andere kleinverbruikers. Voor nieuwbouwwoningen en kleinverbruikers met een aansluitcapaciteit tot 40m³/uur betekent dit dat deze niet meer standaard worden aangesloten op het aardgasnetwerk. Daarnaast worden initiatiefnemers, zoals corporaties, gestimuleerd om te investeren in goede isolatie van woningen. Daarnaast wordt ruimte geboden voor het opwekken van energie. Hiervoor geldt een 'ja, mits' principe.

In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op hoe het begrip 'duurzaamheid' in het plan tot uitdrukking komt.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen gaan naar de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen totdat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

4.1.1 Archeologie

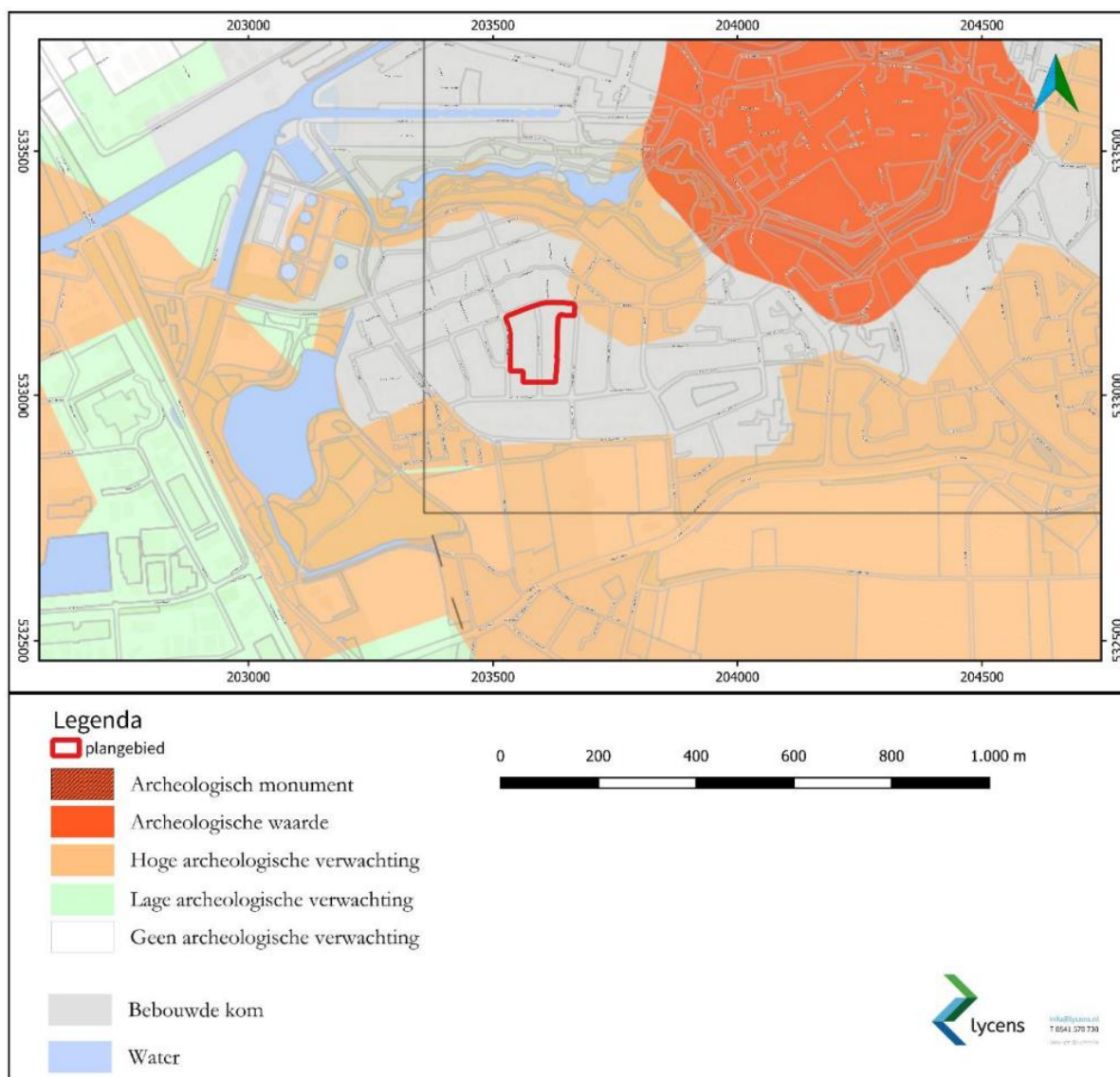
Het Verdrag van Malta (ook wel het verdrag van Valletta genoemd) regelt de omgang met Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en sinds 2007 is het verdrag omgezet in Nederlandse regelgeving: de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz). Belangrijkste doel van de wet is het borgen van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden door het archeologisch belang van meet af aan te laten meewegen in de besluitvorming. Deze uitgangspunten staan ook centraal in de Erfgoedwet.

Uitgangspunt van het verdrag is het zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaren van het archeologisch erfgoed en het nemen van beheersmaatregelen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, dienen de bodemverstoorders archeologisch onderzoek te laten verrichten. De kosten daarvan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

4.1.1.1 Gemeentelijk archeologie beleid

De verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed rust bij gemeenten. De gemeenteraad is op grond van de Erfgoedwet en het Besluit ruimtelijke ordening verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden en de cultuurhistorie van een gebied. De archeologische waarden zijn vastgelegd op een gemeentelijke archeologische beleidskaart en de Erfgoedverordening 2010.

Raadpleging van de gemeentelijke archeologische beleidskaart (zie afbeelding 5) leert dat het plangebied deel uitmaakt van 'de bebouwde kom'. Bebouwde kommen (grijze gebieden): zijn gebieden waarvan niet bekend is wat de archeologische waarden of verwachtingen zijn. Hier zal per geval in overleg met de gemeente bepaald moeten worden of een archeologisch onderzoek nodig is.



Afbeelding 5: Uitsnede beleidsadvieskaart gemeente Steenwijkerland

Bron: Lycens, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BO en IVO-O), Jan Steenstraat, Steenwijk, 1 juni 2021

4.1.1.2 Archeologisch onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een veldonderzoek door middel van boringen (Lycens, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BO en IVO-O), Jan Steenstraat, Steenwijk, 27 augustus 2021, zie bijlage 1).

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied zich aan de rand van een stuwwal, ten zuiden van Steenwijk, bevindt. Voor de top van de pleistocene afzettingen geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bureauonderzoek is de archeologische verwachting verder gespecificeerd naar een hoge verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum - Middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor de Nieuwe Tijd. De omvang van de verwachte vindplaatsen varieert sterk, van puntlocaties en kleine kampjes tot omvangrijkere nederzettingsterreinen. De verwachting is getoetst door middel van boringen.

Tijdens het veldonderzoek is geconcludeerd dat gezien de hoge mate van bodemverstoring geen intacte archeologische resten binnen het plangebied worden verwacht. Op grond van de uitkomsten van het onderzoek wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de geplande bodemingrepen.

Ook in een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

Toets

Om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van het plangebied is een korte inventarisatie uitgevoerd naar de in het plangebied voorkomende cultuurhistorische waardevolle objecten en structuren. Zo is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Overijssel bekeken, de Rijksmonumentenlijst en de monumentenlijst van de gemeente Steenwijkerland.

In het plangebied komen geen (rijks-)monumenten voor. Op de cultuurhistorische waardenkaart is Steenwijk ingedeeld op basis van historische bouwkunde. Het plangebied ligt in een gebied dat wordt geduid als 'historische dorpskernen met uitbreiding (1960)'. De kenmerken van dergelijke gebieden zijn: wederopbouwijken, rationale opbouw, flatwijken, grootschalig.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van bedrijven en anderzijds de gevel van de gevoelige functie, zoals een woning. De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken en eventuele functiemenging. Voor het plangebied wordt uitgegaan van een rustige woonwijk.

Hierbij gelden de volgende richtafstanden:

Categorie	Richtafstand in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante (bedrijfsmatige) functies aanwezig:

Bedrijvenbestemming:

- Verlaatseweg 7: met de aanduiding opslag (categorie 1, richtafstand 10 m);
- Vondelstraat (ten oosten van Bilderdijkstraat 2): met de aanduiding opslag (categorie 1, richtafstand 10m);
- Verlaatseweg 160: rioolwaterzuiveringsbedrijf (categorie 4.1, richtafstand 200m).

Maatschappelijke bestemming (milieucategorie 2, richtafstand 30m):

- Gasthuislaan 86: OBS De Samensprong
- Gasthuislaan 90: Basisschool De Wegwijzer
- Verlaatseweg 12: Woonzorgcentrum Voetelinkhuis
- Verlaatseweg 10: Tuba Moskee
- Gasthuislaan 109: Kerkgebouw van de Vrije Zendingsgemeente
- Admiraal de Ruyterstraat 6: Kindcentrum Willem Alexander

Het plangebied ligt buiten deze richtafstanden.

Daarnaast is op enkele percelen de bestemming 'Gemengd' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan. Het gaat om kantoor, zakelijke dienstverlening, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Ten aanzien van deze bestemming geldt geen richtafstand.

- Paul Krugerstraat 34
- Gasthuislaan 22 t/m 26
- Vondelstraat 3
- Gasthuislaan 30

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde 'stand stillbeginnel'.

Toets

Er is een verkennend bodemonderzoek (Ecoreest, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Jan Steenstraat te Steenwijk, 24 juni 2021, zie bijlage 2) uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is een indruk te krijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt om te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin).

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan lood, minerale olie en/of PCB zijn gemeten. Daarnaast zijn in de bovengrond plaatselijk gehalten aan PFOS gemeten die de maximale samenstellingswaarde van de kwaliteitsklasse wonen en/of die van industrie overschrijden. De gemeten waarden overschrijden de Indicatieve Niveaus voor Ernstige Verontreiniging (INEV) PFAS voor grond en grondwater niet.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is op basis van de plaatselijk licht verhoogd gemeten gehalten aan lood, minerale olie en/of PCB en de plaatselijk aangetroffen gehalten aan PFOS in de bovengrond, verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming (wonen) van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Duurzaamheid

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

Het wettelijk kader ten aanzien van het aspect duurzaamheid is vastgelegd in het Bouwbesluit. Toetsing hieraan vindt plaats bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Ook in de Omgevingsverordening Overijssel is bepaald dat in de toelichting op bestemmingsplannen aannemelijk wordt gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn en dus de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen, duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden en ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toets

In het plan komt het begrip 'duurzaamheid' op de volgende manieren tot uitdrukking; zowel op stedenbouwkundig en architectonisch niveau.

Zo wordt de buurt vergroend voor meer verblijfskwaliteit. Het aanwezige groen wordt opgenomen in een groenstructuur in het hart van de buurt en er wordt extra groene ruimte toegevoegd. Daarnaast wordt een groene verbinding gelegd met andere groen-/speelgebieden. Door inheemse soorten toe te passen, kan de biodiversiteit een impuls krijgen. Daarnaast geven bomen schaduw en verkoelen ze de luchttemperatuur samen met het gras door middel van evapotranspiratie.

Het regenwater kan bij de groene zone ook de grond in sijpelen; het water van de daken en de verharde oppervlakken wordt verzameld bij de wadi. De wadi voert het hemelwater in een gereguleerd tempo af, waardoor het rioolstelsel niet overbelast wordt tijdens piekbuien.

In de architectuur worden natuurinclusieve maatregelen opgenomen in de vorm van voorzieningen ten behoeve van diverse soorten, waaronder huismus en de gewone dwergvleermuis.

Ten slotte zijn in het Convenant Energiebesparing Huursector van 28 juni 2012 afspraken gemaakt over energiebesparing tussen het Rijk en woningcorporaties, waarbij gestreefd wordt naar een gemiddelde Energie-Index < 1,40 (gemiddeld energielabel B) voor de totale huurwoningvoorraad van de woningcorporaties. Alle partijen zien het belang van energiebesparing, vanwege het klimaat, de eindigheid van de voorraad fossiele brandstoffen en de stijging van de energieprijzen in relatie tot de woonlastenontwikkeling: energiebesparing draagt bij aan een betere betaalbaarheid van het huren, wat vooral van belang is voor de koopkracht van huurders met lagere inkomens.

Ook Woonconcept heeft zich ten doel gesteld om haar totale huurwoningvoorraad op gemiddeld energielabel B te brengen. De huidige energielabels van de woningen variëren van label D tot G. De nieuwbouwwoningen voldoen aan de huidige eisen voor woningen zodat een gezond woon- en leefklimaat ontstaat en krijgen een A label.

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN (nee, tenzij-beginsel). Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de Provincie.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten. Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht (artikel 1.11 Wnb), zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

Toets

Gebiedsbescherming - Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van Natura 2000-gebied. Het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied is 'De Wieden' (zie afbeelding 6). Dit gebied ligt op circa 1,5 km afstand. Op ongeveer 6 km ligt Natura 2000-gebied Weerribben en Natura 2000-gebied Holtingerveld ligt in de omgeving op ongeveer 7 kilometer.



Afbeelding 6: Natura 2000
Bron: www.natura2000.nl/gebieden

In de Natura 2000-gebieden De Wieden, Weerribben en Holtingerveld en andere omliggende Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden aanwezig. De gevolgen van de uitvoering van een project voortvloeiend uit het bestemmingsplan zijn daarom in beeld gebracht aan de hand van een modelberekening met AERIUS Calculator (2020, release 15 oktober 2020) en getoetst aan de huidige kaders van de Wet natuurbescherming (Ecogroen, Stikstofberekening verkaveling Jan Steenstraat, Steenwijk, 14 september 2021, zie bijlage 4). De hoofdvraag is of sprake is van een stikstofdepositie $>0,00$ mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Voor voorliggende situatie zijn zowel de aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend.

De benodigde berekeningen zijn gemaakt in het kader van de plantoets. Dit houdt in dat de huidige, feitelijke, planologisch, legale situatie is vergeleken met de toekomstige maximale planinvulling. Dit komt neer op een vergelijking tussen de huidige situatie waarin 66 grondgebonden woningen aanwezig zijn en de toekomstige situatie waarin 60 grondgebonden woningen en 18 appartementen aanwezig zullen zijn.

De verschilberekening tussen de huidige situatie en de aanlegfase toont aan dat er geen sprake is van een toename ($<0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in omliggende Natura 2000-gebieden.

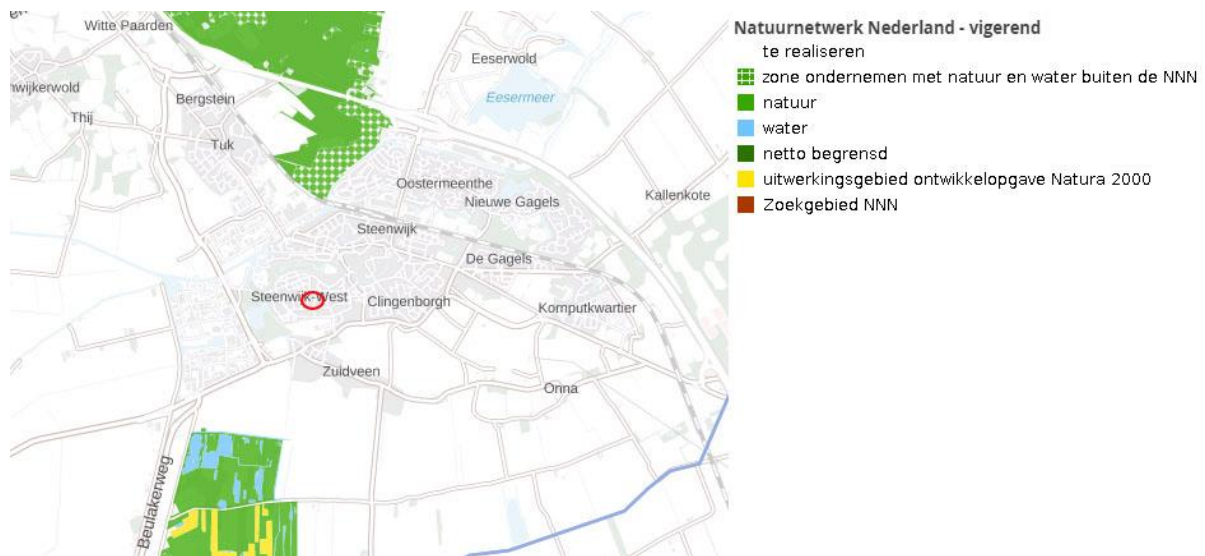
De verschilberekening tussen de huidige situatie en de gebruiksfase toont aan dat er geen sprake is van een toename ($<0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in omliggende Natura 2000-gebieden.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan. Er is daarmee voor het aspect stikstofdepositie geen sprake van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming - Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De provincie Overijssel heeft in haar Omgevingsvisie en Omgevingsverordening uitwerking gegeven aan het NNN. Bestemmingsplannen in NNN wijzen geen bestemmingen aan of stellen geen regels die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden of van de samenhang tussen die gebieden. Er zijn uitzonderingen mogelijk wanneer onder meer sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang én er geen reële alternatieven zijn en voor zover de negatieve effecten ten gevolge van de beoogde activiteit niet kunnen worden voorkomen.

Het plangebied ligt niet in NNN (zie afbeelding 7). Het 'nee, tenzij-beginsel' is daarom niet van toepassing.



Afbeelding 7: Natuur Netwerk Nederland

Bron: Atlas van Overijssel

Soortenbescherming

In het kader van de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet Natuurbescherming is een quickscan ecologie uitgevoerd naar de aanwezigheid en de effecten van het plan voor beschermde soorten. Uit de quickscan natuurtoets is naar voren gekomen dat de woningen geschikt zijn voor vleermuizen en (in beperkte mate) voor gierzwaluw. Jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus ontbreken. Daarnaast zijn verblijfplaatsen van egel en mogelijk steenmarter te verwachten in aanwezige tuinen behorend tot de woningen en voor steenmarter de woningen zelf.

Ecogroen heeft in 2019 ecologisch onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. Dit onderzoek heeft aangetoond dat binnen het plangebied vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Verblijfplaatsen van overige vleermuissoorten, egel, steenmarter en jaarrond beschermde nesten van vogels zoals gierzwaluw zijn tijdens het onderzoek niet binnen het projectgebied vastgesteld.

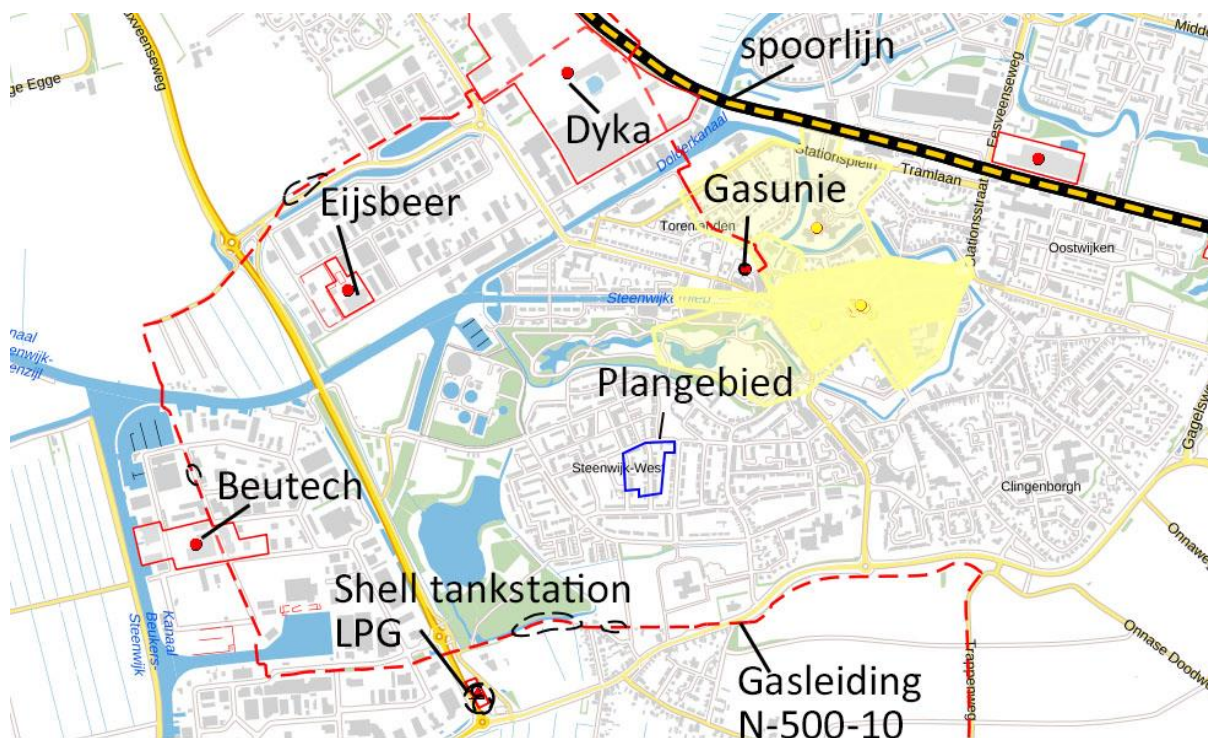
Er wordt ontheffing aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis. Ten behoeve van de aanvraag is een activiteitenplan opgesteld (Ecogroen, Activiteitenplan sloop complex 389.02, Steenwijk, 18 mei 2021, zie bijlage 3). In dit Activiteitenplan zijn ook de resultaten van de quickscan en het ecologisch onderzoek opgenomen.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving over veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken, maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen, moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Raadpleging van de risicokaart (zie afbeelding 8) leert dat in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied.



Afbeelding 8: Risicokaart

Bron: www.risicokaart.nl

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig en ook de spoorlijn ligt op een dusdanig grote afstand dat het geen effect heeft op het voorliggende plangebied.

De Wet geluidhinder (Wgh) kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan.

Toets

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kragten, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, herontwikkeling Jan Steenstraat te Steenwijk, 10 oktober 2021, zie bijlage 5). Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen een zone van zoneringsplichtige geluidbronnen (Wet geluidhinder) ligt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uurwegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken.

De berekende geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van het wegverkeer op de Admiraal de Ruyterstraat, de Paul Krugerstraat en de Rembrandtstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De berekende geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van het wegverkeer op de Vondelstraat voldoet niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder voor de twee rijen woningen langs de Vondelstraat. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. De overige gebouwen voldoen wel aan de voorkeurswaarde.

Aangezien het 30 km/uur-wegen betreft en het plan stedelijk is gelegen is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller wegdek) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/uur-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt. De cumulatieve geluidbelastingen (exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder) voor de woningen langs de Vondelstraat en het noordelijke blok woningen aan de Admiraal de Ruyterstraat bedragen ten hoogste 55 dB. Dit komt volgens de methode Miedema overeen met een 'redelijk' akoestisch woon- en leefklimaat. Voor de overige gebouwen bedraagt de cumulatieve geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder) ten hoogste 50 dB. Dit komt overeen met een 'goed' akoestisch woon- en leefklimaat. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een KLIC-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wm milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het begrip 'in betekenende mate' is verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM).

Bij toepassing van NIBM is artikel 2 van het Besluit NIBM relevant. Dat artikel geeft aan dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de toename van de fijn stof en stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Als aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het project al NIBM. Het hoeft dus niet tot in detail te worden aangetoond.

De Regeling NIBM geeft verder nog categorieën van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is.

Voor woningbouwlocaties is de grens minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

De ontwikkelingen in het plangebied zijn dermate kleinschalig (78 woningen), dat ze vallen binnen de randvoorwaarden van het Besluit Niet in Betekende Mate Bijdragen. De invloed van deze kleinschalige ontwikkelingen hoeven niet in beeld te worden gebracht.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. In dit geval is geen sprake van een plan waar een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt. Toetsing aan dit besluit hoeft niet plaats te vinden.

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna kort ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide/NO₂ (11 µg/m³) en fijn stof / PM₁₀ (15 µg/m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof / PM_{2,5} (8 µg/m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m³. Aan de grenswaarden wordt in het plangebied ruimschoots voldaan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn. Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 78 woningen. Ondanks dat de ontwikkeling naar aard en omvang beperkt is, is sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling blijft onder de drempel van de m.e.r.-plicht. Er is wel sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

In het kader van de 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling dient te worden ingegaan op de criteria genoemd in Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r.:

- I. Kenmerken van het project
- II. De plaats van het project
- III. Kenmerken van het potentiële effect

Op basis van de 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling (art. 7.17, derde lid, jo. art. 7.16 Wm) zal een m.e.r.-beoordelingsbesluit (voorbereidingsbesluit) genomen moeten worden door het bevoegd gezag voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (art. 7.19 lid 1 Wm) (Adviesbureau Haver Droeze, Aanmeldnotitie vormvrije merbeoordeling, 12 juli 2021, zie bijlage 6).

4.11 Water

In het plangebied is het Waterschap Drents Overijsselse Delta verantwoordelijk voor het regionale waterbeheer, de waterveiligheid en de zuivering van afvalwater. Het beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de Beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt! (2015).

In het Waterbeheerplan heeft het waterschap naast doelen en maatregelen ook de ontwikkelingen beschreven die voor waterbeheer van belang zijn.

Voor het voorliggende plan is van belang dat het waterschap inzet op 'inspelen op klimaatontwikkeling'. Doel is om door concrete initiatieven in de stad om te gaan met de gevolgen van klimaatverandering en deze waar mogelijk te verminderen. Ruimtelijke aanpassingen kunnen bijdragen aan het voorkomen van wateroverlast en de eventuele gevolgen daarvan beperken. Afstemming hierover vindt plaats in de vorm van de 'watertoets'.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het plangebied Jan Steenstraat is op 17 mei 2021 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft een uitgangspuntennotitie opgesteld. De notitie is in deze waterparagraaf verwerkt.

4.11.1 Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Boezem NW. Rond het plangebied ligt primaire watergang 10832 die in het beheer van het waterschap is. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP -0,4m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP +3,50 m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit bebouwing jh BE.
- De maximale grondwaterstand onbekend door bebouwing.
- Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht (zie Klimaatatlas WDODelta).

4.11.2 Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Wateroverlast

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

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

Bij een herstructurering neemt vaak per saldo het verharde oppervlak niet toe of af. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Het waterschap adviseert onderstaande stappenplan te doorlopen bij herstructurering of reconstructies in bestaande stedelijk gebied:

- toon kwantitatief aan hoeveel hemelwater er binnen het plangebied vrijkomt bij een gebeurtenis die minimaal eenmaal in de 10 jaar voor komt;
- geef aan hoe in de huidige situatie met het hemelwater wordt omgegaan in het plangebied;
- geef aan of er in de huidige situatie knelpunten in het plangebied voorkomen met betrekking tot de afvoer van hemelwater;
- geef aan hoe in de nieuwe situatie hemelwater lokaal wordt benut, verwerkt en/of afgevoerd en beschrijf hoe hierbij aan de door gemeente en waterschap gestelde eisen wordt voldaan;
- beschrijf hoe de aanvoer van hemelwater op het watersysteem door de ontwikkeling wijzigt en stem met het waterschap af of dit mogelijk is.

Bij nieuwbouw / uitbreidingslocaties worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij het ontwerp van het watersysteem wordt rekening gehouden met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI'14-klimaatsscenario's adviseert het waterschap rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050.
- Het waterschap toetst het plan op basis van de werknormen die zijn vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Voor de bebouwde omgeving betekent dit dat in een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar plaatsvindt er geen water in woningen mag stromen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Andere kapitaalintensieve functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen mogen ook niet onder water staan.
- **Ontwerp in de dagelijkse beheersituatie:** Hoe hoog het waterpeil kan stijgen is afhankelijk van de beschikbare ruimte voor water en de toegestane afvoer. Om ervoor te zorgen dat bij nieuwe ruimtelijke plannen de versnelde afvoer van water naar het omliggende gebied wordt beperkt, hanteert het waterschap een afvoernorm. De te hanteren afvoernorm voor een situatie die 1 of 2 dagen per jaar optreedt is gemiddeld 0,8 L/s/ha. Bij het ontwerp van het oppervlaktewatersysteem in de dagelijkse beheersituatie is het van belang rekening te houden met de hydraulische afvoercapaciteit van het rioolstelsel. De dagelijkse rioleringsbui moet zonder problemen kunnen uitstromen. Daarom wordt de peilstijging van het oppervlaktewater in de normale beheersituatie onder andere bepaald door de hoogte van drempels in de riolering.
- **Toetsbui voor extreme neerslagsituatie:** Het watersysteem wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111 mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 L/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water. Onderstaande tabel toont aan dat STOWA statistieken op basis van deze uitgangspunten leiden tot een bergingsopgave van 80 mm.

Neerslagstatistiek	Nieuwe statistiek volgens STOWA rapport 2015-10
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (L/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (L/s/ha) T=100 (maatgevend)	1,6
Maatgevende buiduur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28
Berging dak/straat/etc (mm)	3
Benodigde berging (mm)	80

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden en benodigde berging

Bron: Uitgangspuntennotitie Waterschap Drenst Overijsselse Delta

- **Hoosbui (bovennormatieve situatie):** Verder wordt geadviseerd een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan zeer lokaal tot veel wateroverlast leiden en het is belangrijk dat de gevolgen hiervan in beeld worden gebracht. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De keuze welke bovennormatieve situatie wordt bekeken ligt bij de initiatiefnemer. Te denken valt aan een range van 60 mm tot 150 mm in een uur. Dat zijn zeer grote hoeveelheden, maar deze kunnen zeker met de verandering van klimaat voorkomen. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme gebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.

In de huidige situatie is in het plangebied sprake van een gemengd rioolstelsel. Bij de nieuwe ontwikkeling wordt een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd. Het hemelwater wordt dan op het oppervlaktewater geloosd. Om wateroverlast richting bestaande waterlopen en vijvers te voorkomen, wordt in de wijk (extra) bergingscapaciteit gerealiseerd. Deze extra bergingscapaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van een zogenaamde wadi. Dit is een bufferings- en infiltratievoorziening die tijdelijk kan worden gevuld met hemelwater. Deze wadi wordt vormgegeven in het groen assenkruis: In het plan wordt de Jan Steenstraat omgevormd naar een groene, autovrije en ecologische zone die de verschillende groene plekken in de omgeving met elkaar en het buitengebied verbindt. Een nieuwe groenzone tussen de Admiraal de Ruyterstraat en de Jan Steenstraat zorgt voor een verbinding met de speeltuin aan de Admiraal de Ruyterstraat. Dit betreft een aaneengesloten groen en autovrij gebied, waar ook ruimte is voor natuur en, zoals gezegd, in de noord-zuidas opvang van hemelwater in een wadi. Daarnaast wordt er gedacht om de parkeerkoers deels in halfverharding uit te voeren.

In het plan zijn geen andere oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden aanwezig die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Evenmin voorziet het plan in het dempen van bestaande watergangen.

Met het oog op de watertoets is het relevant om te vermelden dat het plangebied reeds grotendeels mag worden bebouwd en verhard. De bebouwingsmogelijkheden in de nieuwe situatie zijn vergelijkbaar met de bestaande bebouwing. In het nieuwe plan wordt echter meer groen gerealiseerd dan in de huidige situatie aanwezig is.

Riolering

Bij het aspect riolering gaat het om het optimaliseren van het aanvoeren van afvalwater naar de rioolwaterzuivering, het verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en het beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

Specifiek voor het plan is van belang dat er geurzones zijn rondom rioolgemalen en rioolwaterzuiveringsinstallaties. Binnen een geurzone mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht.

Binnen 30m van een rioolgemaal is het oprichten van geurgevoelige objecten niet toegestaan. Binnen 30m rondom het plangebied is geen rioolgemaal gesitueerd.

Op het perceel Verlaatsweg 160 zit een rioolwaterzuiveringsbedrijf. Dit betreft een bedrijf in categorie 4.1, waarbij een richtafstand geldt van 200m. Het plangebied ligt buiten de richtafstand.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied Jan Steenstraat e.o.. Een bestemmingsplan is een instrument dat zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de toekenning van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld.

Omdat dit plan een herziening betreft van het bestemmingsplan 'Steenwijk en Tuk' is ervoor gekozen het bestemmingsplan inhoudelijk zoveel mogelijk te laten aansluiten op dat bestemmingsplan. Wel zijn de bestemmingen waar nodig aangepast aan de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.1.2 De verbeelding

Op de verbeelding (plankaart) is de bestemming van de betreffende percelen aangegeven. De verbeelding bestaat uit een verzameling van geografisch bepaalde objecten, die samen met de regels zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen en de raadpleegbaarheid te verbeteren.

5.1.3 De regels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding toegekende bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene wat werkelijk noodzakelijk is, is geregeld. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om middels een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering hiervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In Hoofdstuk 1 Inleidende regels worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader gedefinieerd, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit regels voor afwijkingen en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het (toegestane) gebruik van de betreffende gronden. De hoofdstukken Hoofdstuk 3 Algemene regels en Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels bevatten respectievelijk regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen en overgangs- en slotregels.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Voor de artikelen is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan 'Steenwijk en Tuk'.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel zijn definities opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Groen

De hoofdgroenstructuur in het plan heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming ook waterbergingsvoorzieningen (zoals wadi's) en speelveldjes toegestaan. Om het verbreden van wegen of het aanleggen van parkeerplaatsen mogelijk te maken is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Voor het vergroten van tuinen van aangrenzende woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Tuin

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor onbebouwde tuinen bij woningen. Het betreft (delen van) percelen behorende bij een woning, maar waarop bebouwing niet gewenst is, meestal de voortuinen.

Op deze gronden mogen alleen bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, luifels, balkons en dergelijke worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Andere bebouwing is op deze gronden niet wenselijk.

Verkeer

Alle wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn naast wegen ook parkeerplaatsen toegestaan.

In de bestemming 'Verkeer' zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

De grondgebonden woningen in het plangebied hebben afhankelijk van de goot- en bouwhoogte de bestemming 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' gekregen. Voor het overige is de inhoud van de bestemmingen hetzelfde. Bij 'Wonen - 2' is een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Bij 'Wonen - 3' is een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen grondgebonden woningen mogen worden gebouwd.

Wonen - Gestapeld

Vanwege de afwijkende verschijningsvorm zijn de gestapelde woningen in een afzonderlijke bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen - Gestapeld'. De goot- en bouwhoogtes zijn per bouwvlak aangeduid op de verbeelding.

In overeenstemming met het gemeentelijke archeologie beleid is onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten. Hieruit is naar voren gekomen dat het aannemelijk is dat in het plangebied geen archeologische resten meer aanwezig zijn. Het gebied is daarop vrijgegeven. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is daarom niet opnieuw opgenomen.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemene bepalingen opgenomen die van toepassing zijn bij bouwwerkzaamheden. Dit artikel bevat regels voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken, waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de regels voor afwijkingen uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden toegestaan. De onderhavige regeling voorziet, in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van deze afwijkingen.

Overige regels

In dit artikel een verwijzing opgenomen naar de geldende Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Steenwijkerland. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeereisen uit dit beleid.

Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de hierin opgenomen regels. Onder bepaalde voorwaarden mogen deze strijdigheden qua bebouwing en/of gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In dit artikel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd zijn grotendeels in eigendom van Woonconcept. Er vindt nog een grondruil tussen de gemeente en Woonconcept plaats. De realisatie van de plannen vindt plaats voor rekening en risico van Woonconcept en maakt deel uit van de afspraken tussen de gemeente en Woonconcept. Daarbij zijn tevens afspraken gemaakt over de financiële risico's.

In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro zijn tussen Woonconcept en de gemeente afspraken gemaakt inzake kostenverhaal. De afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Gevolg hiervan is dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Maatschappelijk draagvlak

De plannen voor de herstructurering van de Jan Steenstraat e.o. zijn het resultaat van een proces waarbij in samenspraak tussen de gemeente Steenwijkerland, Woonconcept en bewoners is gewerkt aan een visie voor Steenwijk - West. De planvorming voor de Jan Steenstraat e.o. is een uitwerking voor één van de in de Wijkvisie aangewezen deelgebieden.

Op 22 april 2021 is het ontwerp van het plangebied gedeeld met de buurtbewoners. Ook is gevraagd of de bewoners willen meedenken met het plan. De buurtbewoners worden via brieven op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Het is de bedoeling om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatiebijeenkomst te organiseren.

6.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaatsvinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is via de Watertoets bij het plan betrokken. Daarnaast is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Overijssel.

6.2.3 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en moet ook via de elektronische weg geschieden (via www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het plan naar voren te brengen. De eventueel naar voren gebrachte zienswijzen worden bij het vast te stellen bestemmingsplan in deze paragraaf of in een separate bijlage van een gemeentelijke reactie voorzien.

Het bestemmingsplan heeft van 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Activiteitenplan sloop

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Aanmeldnotitie m.e.r.