

Bestemmingsplan

Het bouwen van zeven woningen,
Monnikenweg te Sint Jansklooster

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Team 2
RB 20.155
Oktober 2020
De heer H. de Roo
De heer M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
1.3 Doel	4
1.4 Verantwoording	4
1.5 Leeswijzer	4
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Ligging en historie	6
2.2 Ligging plangebied	8
2.3 Het gewenste bouwplan	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	13
3.2.2 Generieke beleidskeuzes	14
3.2.3 Gebiedskenmerken	14
3.2.4 Omgevingsverordening Overijssel 2017	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030	16
3.3.2 Omgevingsvisie Steenwijkerland	16
3.3.3 Welstandsnota	17
3.3.4 Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland	17
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2.1 Archeologie	19
4.2.2 Cultuurhistorie	20
4.3 Bodem	20
4.4 Ecologie	21
4.5 Externe en fysieke veiligheid	23
4.5.2 Conclusie	24
4.6 Geluid	24
4.6.1 Overige bronnen inrichting	25
4.7 Geur	26
4.8 Bedrijven en milieuzonering	26
4.9 Luchtkwaliteit	27
4.10 M.e.r.-beoordeling	28
4.11 Verkeer en vervoer en parkeren	28
4.12 Water	29
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
7 JURIDISCHE TOELICHTING	34

7.1	Algemeen.....	34
7.1	Toelichting op de toelichting.....	34
7.2	Toelichting op de planregels.....	35

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van een bestaand hoek perceel aan de Monnikenweg en Vossenkamp te Sint Jansklooster.

Op het perceel worden de bestaande gebouwen / opstallen gesloopt. Op het braakliggend terrein worden zeven woningen teruggebouwd. Het plan voorziet in rij van drie woningen en twee 2-onder-1 kap woningen.

Als uitgangspunt voor de situering van de 3 woonblokken is de bestaande voorgevellijn van de bestaande woningen aan de Monnikenweg en de Vossenkamp aangehouden zodat de woonblokken goed aansluiten bij het huidige straatbeeld.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de gewenste herontwikkeling. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het project.

Voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om het planologisch-juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van het project. Ook biedt het bestemmingsplan het toetskader voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit van het project. Daarnaast biedt het bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Veegplan Zuidelijke kernen”, geconsolideerde versie d.d. 1 december 2016. De gronden zijn voorzien van de bestemming “Bedrijf” met een bouwvlak en functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Op het perceel ligt tevens een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

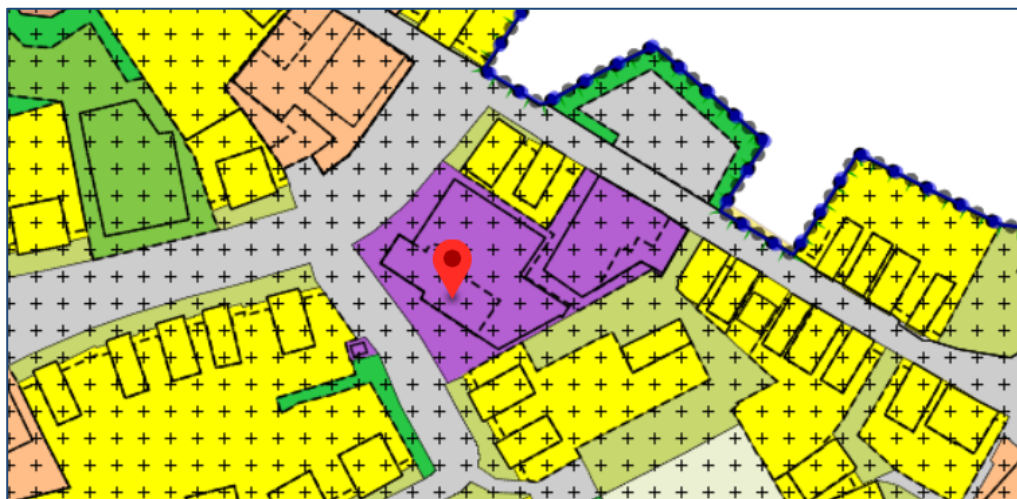


Fig. 1.1: Een weergave van het bestemmingsplan met de bedrijvenbestemming als plangebied.

De strijdigheden betreffen dat de zeven woningen niet passen binnen de bedrijvenbestemming. Het opgestelde stedenbouwkundig plan past niet binnen deze bestemmingen. Zodoende is ervoor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Door voorliggend bestemmingsplan vast te stellen ontstaat een planologisch kader waardoor het gewenste bouwplan kan worden gerealiseerd. Ook kunnen de gronden van het plangebied conform de woonbestemming worden gebruikt.

1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

De woningbouwlocatie ligt aan de (zuid)oostkant van het dorp Sint Jansklooster. Sint Jansklooster ligt ten zuiden van de weg van Vollenhove naar Meppel (N762). De kern ligt aan de noordoostzijde tegen het natuurgebied De Wieden.

Onderstaand een weergave van de ligging van Sint Jansklooster vanuit een hoger perspectief.

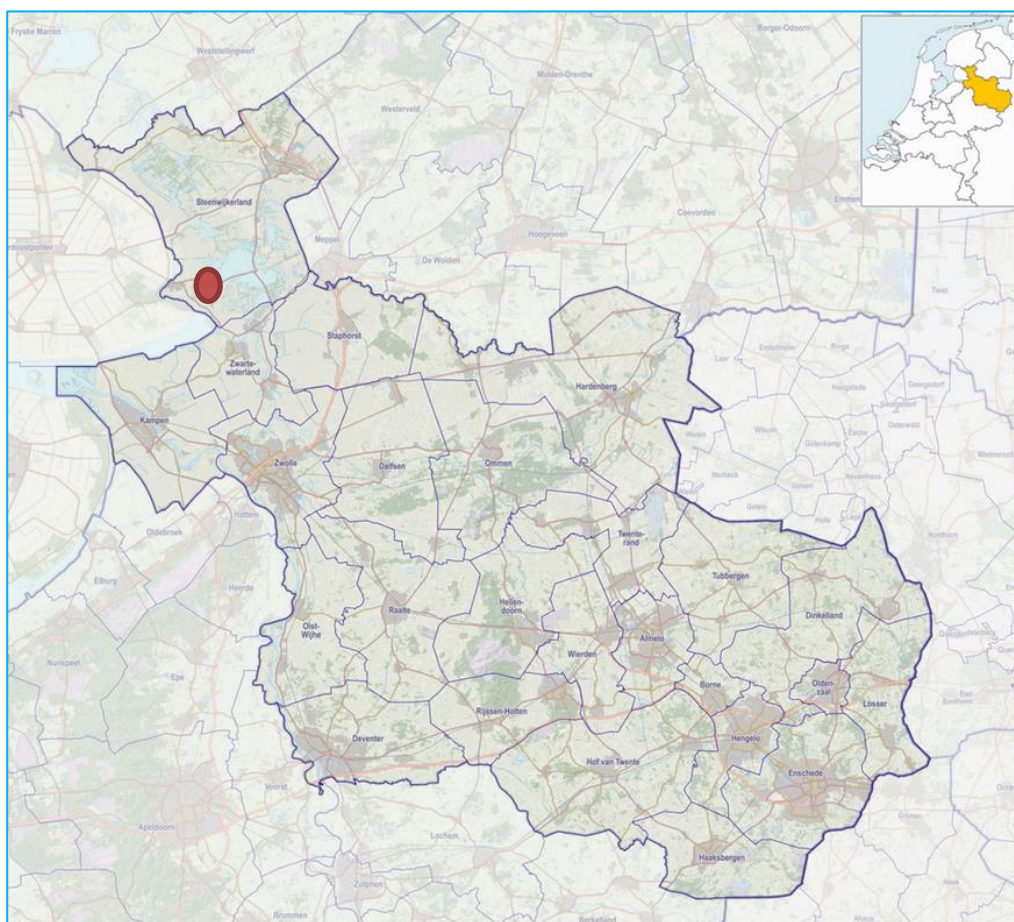


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Overijssel, de gemeente Steenwijkerland en de ligging van Sint Jansklooster in één oogopslag.

Sint Jansklooster

Sint Jansklooster is een dorp in de Kop van Overijssel, gelegen in de Nederlandse provincie Overijssel. Het ligt tussen Vollenhove en Meppel. Sint Jansklooster is genoemd naar het convent op de Sint Janskamp, een klooster dat in 1399 werd gesticht door de blinde Johannes van Ommen. Het Sint Jansklooster werd in 1581 verwoest tijdens de Tachtigjarige Oorlog.

Het dorp met de omliggende gebieden wordt Ambt Vollenhove genoemd en ligt in het Land Vollenhove. Sinds 1 januari 2001 behorend tot de gemeente Steenwijkerland. Sint Jansklooster telt op 1 januari 2006 zo'n 1190 inwoners. De bekendste voormalig inwoner van het dorp is ongetwijfeld Evert van Benthem, tweevoudig winnaar van de Elfstedentocht. In het dorp staat een stellingmolen uit 1857, de Monnikenmolen en een tjaskermolen, De Foeke.

Groen- en waterstructuur Sint Jansklooster

Op het Hoge Land liggen dragers van bomenrijen naar het dorp. Deze laanbeplanting wordt in het dorp zelf niet doorgezet langs de wegen. Er staan bomenrijen langs het evenemententerrein. Het overige aanwezige groen is kleinschalig en fungeert als verfraaiingsgroen. Opvallend in de kern is de situering van het sportveld in het dorp. De achtertuinen van de aangrenzende woningen worden gescheiden van het veld door een strook met hoge beplanting.

Verkeersstructuur Sint Jansklooster

De ligging van Sint Jansklooster direct ten zuiden van de provinciale weg N762 (Flevoweg) maakt dat de kern regionaal goed ontsloten is. De hoofdontsluiting binnen de kern vindt plaats via de Kloosterweg/Leeuwte, welke in het noorden aansluit op de Flevoweg. Ook de Molenstraat en Schaarweg zijn belangrijke ontsluitingswegen binnen de kern. Het merendeel van de overige wegen in de kern kunnen worden aangemerkt als woonstraten. Via de Flevoweg en de Leeuwte-Kloosterweg is Sint Jansklooster ook aangesloten op het openbaar vervoersnet-werk.

Bebouwingsstructuur Sint Jansklooster

Het dorp is oorspronkelijk ontstaan aan de Kloosterweg. Bij verschillende woningen aan deze weg is de agrarische oorsprong van de kern nog duidelijk te herkennen. Later is langs de Molenstraat en de Monnikenweg de bebouwing op de zandgrond uitgebreid. De naam Sint Jansklooster verwijst naar het op deze plaats strategisch gesitueerde klooster, waarvan nog een muur resteert. Door branden in de 19e eeuw is weinig oude bebouwing overgebleven. Daarom zijn in de kern ook geen Rijksmonumenten aanwezig. De hoofd- en kapvormen in de kern zijn divers. Doordat de gebouwen uit verschillende tijden stammen is de architectuur ook divers. De kaprichting wisselt per straat of per straatzijde. In het zuiden van de kern zijn de uitbreidingswijken gerealiseerd. Deze doorbreken het landschappelijke patroon van de stuwwal. De overgang naar het aangrenzende landschap wordt hier gunstig beïnvloed door de aanwezigheid van het sportcomplex.

De woonbebouwing bestaat uit vrijstaande, half vrijstaande en aaneengesloten woningen, uit diverse periodes, voornamelijk van na de laatste grote dorpsbrand van 1895. De geplande nieuwbouw past in dit bebouwingsbeeld.

Functionele structuur

Wonen Sint Jansklooster

Sint Jansklooster ontleende haar betekenis vroeger voornamelijk aan de positie van verzorgingskern voor het omliggende platteland en als hoofdplaats van de gemeente Ambt-Vollenhove. Na gemeentelijke herindelingen in 1942 en 1973 is dit gebied in 2001 onderdeel geworden van de gemeente Steenwijkerland. Nu is de functie van agrarische verzorgingskern relatief afgenomen en is de woonfunctie voor de elders werkende bevolking sterk naar voren gekomen.

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant het dorp Sint Jansklooster. Sint Jansklooster ligt ten zuiden van de weg tussen Vollenhove en Meppel (N762). De kern ligt aan de noordoostzijde tegen het natuurgebied De Wieden. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het stedenbouwkundig ontwerp en wordt omringd door de Monnikenweg en Vossenkamp. In figuur 2.2 is de ligging van het plangebied weergegeven. Figuur 2.3 geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Fig. 2.2: Het plangebied gelegen in relatie tot het dorp.



Fig. 2.3: Het plangebied gezien op het hoekperceel Monnikenweg - Vossenkamp

Bebouwing in de omgeving

De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, aan de Vossenkamp, bestaande uit één of twee bouwlagen met kap. Aan de noordzijde van Monnikenweg zijn 2-onder-1 kapwoningen gebouwd. De woningen hebben een oriëntatie op de straat, waarbij de rooilijn voornamelijk de straat volgt.

Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een (voormalig) bedrijvenbestemming, met verouderde bebouwing en opstallen. Ook is een bedrijfswoning aanwezig. In figuur 2.4 is een weergave van het huidige straatbeeld weergegeven.



Fig. 2.4.: Een weergave van het huidige straatbeeld van het plangebied Monnikenweg - Vossenkamp

2.3 Het gewenste bouwplan

Het project voorziet in het bouwen van zeven woningen. Aan de Monnikenweg worden twee 2-onder-1 kapwoningen gerealiseerd. Aan de Vossenkamp wordt een 3-onder-1 kapwoning (rijenwoning) gerealiseerd. Aan de Vossenkamp wordt een ontsluiting naar een achtergelegen parkeervoorziening gerealiseerd. Elke woning heeft een bergruimte in de achtertuin.

Het project voorziet in 'lage' woningbouw¹, wat betekent dat de nieuwe woningen een bouwlaag met een kap hebben. Op de verbeelding zijn de maximale goothoogte van 3 meter en de bouwhoogte van maximaal 8,5 meter weergegeven.

1. ¹ Conform sferbeeldenboek van december 2019

Inpassing

Met het ontwerp is rekening gehouden met de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskarakteristieken van de rijwoningen in de directe omgeving. De rooilijn volgt hierbij de weg. De bijgebouwen worden, zoals in figuur 2.2 en 2.3 te zien, achter de voorgevels van de woningen gebouwd en zijn daarmee ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning). Geconcludeerd wordt dat er in de herverkaveling sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing. De woningen hebben een bouwlaag met kap met een moderne uitstraling (zie figuur 2.5)



Fig. 2.5: Een impressie van het project, gezien vanaf de hoek Monnikenweg – Vossenkampen.



Fig. 2.6: Een impressie van de plattegronden van de 2-onder-1 kapwoningen.

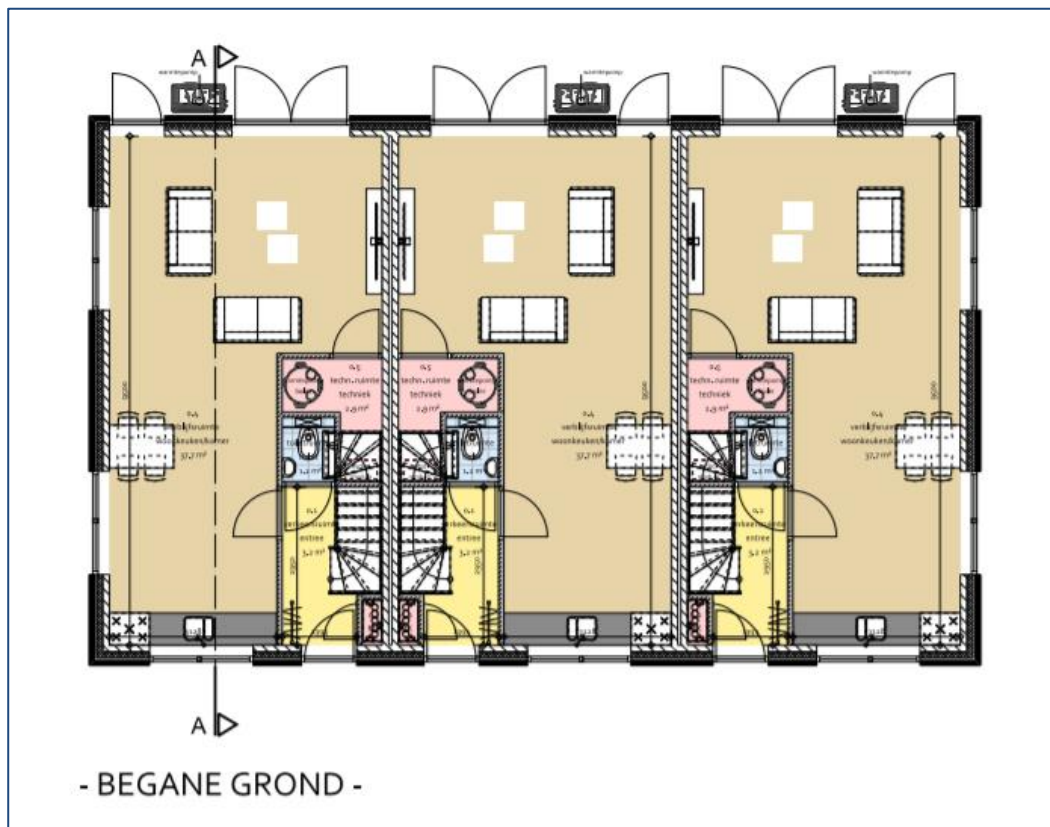


Fig. 2.7: Een impressie van de plattegronden van de rijenwoningen.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de omliggende wegen. Dit betreffen erfontsluitingswegen en maken deel uit van een 30 km-zone. De twee 2-onder-1 kapwoningen worden ontsloten via de Monnikenweg. De rijenwoning van drie worden via een achter terrein met parkeervoorzieningen ontsloten via de Vossenkamp. Het plangebied wordt verder via Kloosterweg in noordelijke en zuidelijk richting ontsloten.

De gemeente Steenwijkerland heeft parkeerbeleid vastgelegd in het document 'Nota Parkeernormen 2015'. In het plangebied worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor de woningen is op basis van de Nota Parkeernormen voor de 2-onder-1 kapwoning 1,8 en voor rijenwoningen (hoek/tussenwoning) 1,6. In totaal betekent dat 12 parkeerplaatsen. Op situatietekening (zie figuur 2.2) zijn hiervoor ruim voldoende parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee is sprake van een goede parkeersituatie.



Fig. 2.8: De situatietekening met de zichtlijn van de naastgelegen woning a/d Vossenkamp (rode lijn)

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Steenwijkerland op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van zeven woningen. Met voorliggend project is sprake van toename van zeven nieuwe woningen. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf twaalf woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project is geen stedelijke ontwikkeling en verder niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Overijssel*

In de Omgevingsvisie Overijssel (2017) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030.

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening (2017) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied.

3.2.2 ***Generieke beleidskeuzes***

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkelingen nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

Het slopen en vervangen van de bestaande woningen past binnen de genoemde generieke beleidskeuzes van de provincie. De ontwikkeling vindt plaats door een herstructurering van een in het verleden al bebouwd perceel en de woonfunctie past in de sociaaleconomische structuur van de omgeving. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectieven.

3.2.3 ***Gebiedskenmerken***

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

3.2.3.1 ***de natuurlijke laag: Stuwwallen***

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Kenmerkend hiervan zijn de hoogteverschillen. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een perceelsgebonden ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen plaats waardoor sprake is van een aantasting van het reliëf van de stuwwal.

3.2.3.2 ***de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap***

Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal.

Het essenlandschap is een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en (voormalige) grote open heidevelden. Door verschillende uitbreidingen van woonbebouwing is dit hoevenlandschap ter plaatse van het plangebied niet meer aanwezig.

3.2.3.3 *de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag: woonwijk 1955 - nu*

De woonwijk waar het plangebied deel van uitmaakt, is planmatig ontworpen en heeft daardoor haar eigen maat en karakter. Kenmerkend is de herhaling van zogenaamde "stempels" met dezelfde soort rijwoningen. De naoorlogse woonwijken zijn vaak functioneel gescheiden van de werkgebieden. Met het ontwerp is rekening gehouden met de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskarakteristieken van de woningen in de directe omgeving.

3.2.3.4 *de lust- en leisurelaag is niet van toepassing*

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de gebiedskenmerken zijn verschillende 'ontwikkelingsperspectieven' opgesteld. Een nieuwe ontwikkeling moet passen binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Het plangebied is gelegen binnen het deel van de stedelijke omgeving waar als ontwikkelingsperspectief het ontwikkelen van een gemengd en divers woon- en werkmilieu is geformuleerd (woonwijk). In het gebied is tevens ruimte voor herstructurering.

3.2.4 **Omgevingsverordening Overijssel 2017**

Hoe aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In hoofdstuk 2 van de verordening worden de regels gegeven die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. In artikel 2.1.5 van de verordening worden regels gegeven gericht op de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen. Deze moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In paragraaf 3.2.1 is reeds beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de gebiedskenmerken.

In artikel 2.2.2 worden de regels gegeven die betrekking hebben op de realisatie van nieuwe woningen. Woningbouw is toegestaan als hiervoor de behoefte is aangetoond en deze behoefte is vastgelegd in de woonafspraken tussen de provincie en gemeenten. Deze afspraken zijn opgenomen in Regionale Woningbouwprogrammering West-Overijssel 2017. In dit document is afgesproken dat nieuwe ontwikkelingen getoetst moeten worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Dat betekent dat beschreven moet worden dat voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in hoeverre deze binnen bestaand stedelijk gebied voorzien kan worden.

In dit bestemmingsplan is sprake van een toename van zeven woningen ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. In de gemaakte woonafspraken is nog voldoende ruimte voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de huidige wensen op het gebied van het woongenot. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Aan de ladder van duurzame verstedelijking wordt derhalve voldaan. De regels uit de verordening verzetten zich dan ook niet tegen de ontwikkelingen in het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030*

De gemeente Steenwijkerland heeft de 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. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. Binnen dit uitgangspunt is de ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en recreëren onderzocht. Gebleken is dat er voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoner, werknemer en recreant. De toekomstvisie biedt eveneens perspectief voor de plattelandseconomie.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van 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.

Dit bestemmingsplan voorziet in het slopen van een voormalige bedrijvenlocatie. Het slopen en de herontwikkeling zal bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor Sint Jansklooster. De ontwikkeling past daarom ook in het gemeentelijke beleid.

3.3.2 *Omgevingsvisie Steenwijkerland*

De Omgevingsvisie (juni 2017) is een visie op hoofdlijnen. Of anders gezegd: het fundament ligt er. Heldere kaders die ervoor moeten zorgen, dat Steenwijkerland ook over 15 jaar nog steeds een fijne plek om te wonen, werken en recreëren is. Want dat is én blijft het uitgangspunt. Binnen de kaders die met elkaar zijn vastgesteld, is er volop ruimte voor ontwikkeling en maatwerk. Dat wordt nader met elkaar uitwerken, waarbij flexibiliteit het sleutelwoord is. Dat past bij Steenwijkerland én het sluit aan bij de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. Het woord omgeving veronderstelt 'iets of iemand' in deze ruimte: de mens, het bedrijf, dier en plant staan hierin centraal.

Doel van de Omgevingsvisie is de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente te vergroten door de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden en te versterken. Deze ambitie is er niet een van verre horizons, maar juist een van realisme en aansluiten bij de identiteit.

In samenwerking tussen inwoners, ondernemers en overheid willen we de kansen benutten die Steenwijkerland biedt.

Passende woningprogrammering en zuinig ruimtegebruik

Voor de nieuwe woningen die tot 2025 nodig zijn zetten we vooral in op realisatie van de harde plancapaciteit.

Duurzaamheid

De groene gemeente Steenwijkerland heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid.

Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met de Omgevingsvisie. De nieuwe woningen zijn duurzaam en worden energiezuinig gebouwd.

3.3.3

Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan moet voldoen. Bij de uiteindelijk aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit vindt een toetsing aan de welstandscriteria plaats. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woningen passend zullen zijn in de omgeving.

3.3.4

Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland

Als gevolg van een wijziging van de Woningwet (De Reparatiewet BZK 2014) verliezen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, waaronder de regeling betreffende het parkeren, hun werking. Dat betekent dat gemeenten deze parkeerregels voortaan in de bestemmingsplannen of beheer verordening moeten opnemen.

Om te voorkomen dat in elk bestemmingsplan de parkeernormen moet worden beschreven, is het mogelijk om een Nota Parkeernormen vast te stellen. In deze nota wordt de parkeernormering van elke te (her)ontwikkelen functie binnen de gemeente Steenwijkerland afgedekt. Vanuit het betreffende bestemmingsplan kan naar de Nota Parkeernormen worden verwezen.

Omgekeerd dient deze nota ook dienen als een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

Het hanteren van parkeernormen is van belang om de vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Bij bouwplannen (nieuwbouw, verbouw, herontwikkeling etc.) ontstaat extra parkeerbehoefte. De hoeveelheid en de kwaliteit van de extra te realiseren parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van parkeernormen. Hierdoor wordt een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte voorkomen.

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

Paragraaf 2.3 en 4.10 gaat hier nader op in.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Voor archeologische resten in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor de gehele gemeente is een Archeologische Waarderingskaart vastgesteld. Hierin is per gebied een waardering toegekend ten aanzien van de archeologische waarden. Het plangebied bevindt zich in een gebied met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten. Op basis van de hoge trefkans is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen.

Voor dergelijke gebieden geldt dat bij ingrepen binnen de bebouwde kom groter dan 250 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit bestemmingsplan is hier sprake van.

Relatie met het project

Laagland Archeologie heeft in juni 2020 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd aan de Monnikenweg 52 te Sint Jansklooster (gemeente Steenwijkerland). Het onderzoek vond plaats in verband met de ruimtelijke procedure rondom een bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning voor de voorziene nieuwbouw.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal daarbij staat de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Advies en conclusie

Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat de bodem in de zuidzijde bestaat uit geroerde grond, die direct op keizand of keileem ligt. In de noordzijde komt onder de geroerde grond matig fijn zand voor, dat als gevolg van interne verwerking 'verbruind' is. De verstoringdiepte bedraagt gemiddeld 110 cm -mv. Er zijn bij het booronderzoek geen kansrijke archeologische niveaus aangetroffen. Niet uitgesloten is dat er versnipperd in het plangebied nog resten met een intacte bodem aanwezig zijn. De kans op waardevolle archeologische resten wordt echter laag ingeschat. Het wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren.

In het bestemmingsplan is voor het plangebied geen dubbelbestemming voor 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen.

Zorgplicht

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Steenwijkerland. De implementatie van dit advies is eveneens in handen van de gemeente Steenwijkerland, hierin vertegenwoordigd door de heer A. Vissinga, archeologisch adviseur van 'Het Oversticht'.

4.2.2

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken in de omgeving als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Omdat dit bestemmingsplan perceelsgebonden is, wordt geen afbreuk gedaan aan de structuren in de omgeving. De te bouwen woningen zijn afgestemd op de kenmerken van de omgeving. De ontwikkeling past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur qua functie en volume. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.3

Bodem

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Omdat het plangebied reeds in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden met al dan niet bodembedreigende activiteiten, is het aannemelijk dat bodemverontreiniging aanwezig kan zijn. Het gebied is een verdachte locatie.

Onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen is in het kader van het bestemmingsplan daarom noodzakelijk.

Door AvA Milieuonderzoek is een verkennend bodemonderzoek d.d. 24 juni 2020 uitgevoerd, bekend onder projectnummer 20226-AvA. In het bijgevoegde rapport zijn de bevindingen en conclusies te lezen. Hieronder een uitsnede van de belangrijkste conclusie.

Conclusie

Ter plaatse deellocatie A (werkplaats/ voormalig magazijn) en deellocatie C (buitenterrein rond woning/ voormalige bedrijfspand) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond.

De gemeten verhoogde componenten betreft de stofgroepen PCB (polychloorbifenylen) PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen).

Ter plaatse van deellocatie B (voormalige galvanoschuur en voormalig fietsenhok) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten in de grond aangetoond.

Er is aldus geen sprake van restverontreiniging met zware metalen in de grond. De vooraf gestelde onderzoekshypothese 'verdachte locatie' kan gezien de maximaal gemeten licht verhoogde gehalten aan PAK en PCB worden verworpen. De herkomst van de gemeten licht verhoogde waarden aan PAK en PCB is niet exact aan te geven.

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning is wel een actueel bodemonderzoek noodzakelijk. Met deze paragraaf en reeds uitgevoerde bodemonderzoek kan worden aangetoond dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen Wnb). De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang.

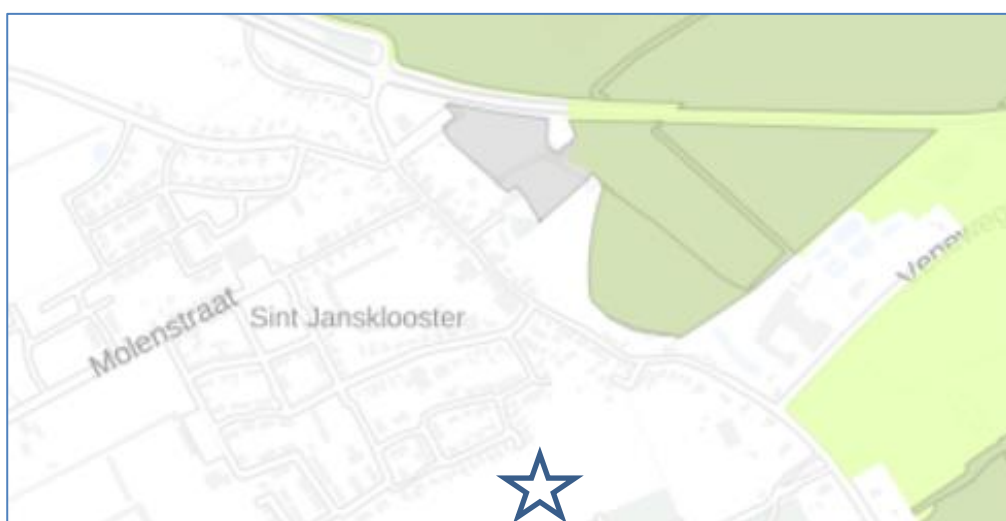


Fig. 4.1: Weergave van Natura 2000-gebieden en NNN t.o.v. het plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Sint Jansklooster ligt niet binnen het Natura 2000-gebieden, maar rondom Sint Jansklooster zijn Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland aanwezig. Het plangebied is in het stedelijke gebied van Sint Jansklooster gelegen. Het perceel is gelegen in een bestaand woonwijk.

Er is sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in bestaand binnenstedelijk gebied en voorziet in een toename van zeven woningen. Of voorliggend project een bijdrage levert aan een toename van stikstofdepositie in het Natura 2000 gebied dient nader onderzocht te worden. Daartoe is een AERIUS-berekening voor de bouw- en gebruiksfase van het project uitgevoerd.

Stikstof

Voor het project is een AERIUS- berekening uitgevoerd. Op basis hiervan is geen stikstofdepositie in het Natura 2000 gebied de Wieden aanwezig. De AERIUS-berekening is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Soortbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

De (oude) bebouwing op het perceel dient nog gesloopt te worden. Door Alcedo Natuurprojecten heeft de locatie onderzocht. Het rapport Ecologische Quicksan Monnikenweg 52 8326 BZ Sint Jansklooster' d.d. 14 mei 2020 is als bijlage bijgevoegd. In het rapport zijn de volgende conclusies en aanbevelingen te lezen.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocument huismus of kerkuil;
- Het wordt niet noodzakelijk geacht vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn en omdat er geen foerageergebied van vleermuizen verloren zal gaan en geen vliegroutes worden doorsneden;
- Het is niet noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Drenthe;
- Het is noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een Aeries calculatie uit te laten voeren.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- *Voer de sloopwerkzaamheden bij voorkeur uit buiten het broedseizoen (datumgrenzen broedseizoen: 15 maart – 15 juli);*
- *Omdat tijdens deze scan gebleken is dat de omgeving van de onderzochte locatie niet rijk is aan soorten als huismus, boerenwaluw en huiswaluw, verdient het aanbeveling voor deze soorten voorzieningen aan te brengen in de nieuwbouw. Bij voorkeur door het plaatsen van nestkasten of het aanbieden van kunstnesten op geschikte nestlocaties. Zodoende kan de biodiversiteit ter plaatse verder worden vergroot.*
- *Ook het plaatsen van enkele vleermuiskasten wordt aanbevolen;*
- *Voor meer informatie hierover, zie www.vivaropro.nl*

4.5 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Woningen zijn niet aangemerkt als (risico veroorzakende) inrichting. Woningen zijn echter aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat op zich beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Daartoe onderstaande weergave van de risicokaart.

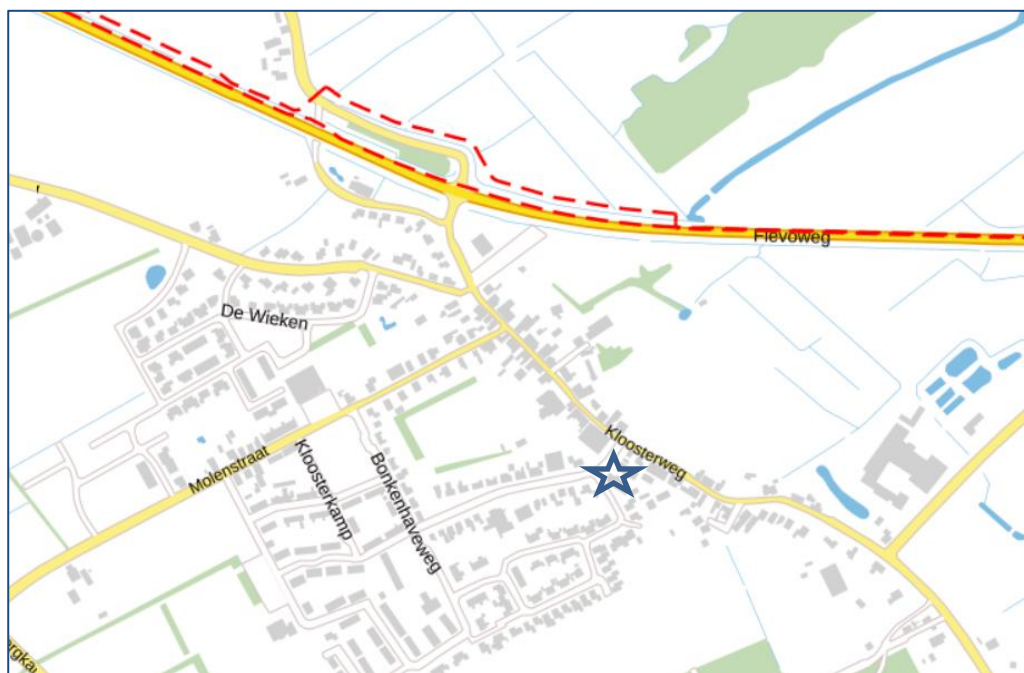


Fig. 4.2: Weergave van het plangebied en nabijgelegen risico's en inrichtingen (bron: www.risicokaart.nl)

4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting.

4.5.1.2 *Buisleidingen*

Ten noorden van het plangebied zijn op ca. 300 meter buisleidingen gelegen. Er zijn echter geen buisleidingen in nabijheid van het plangebied aanwezig die van invloed zijn op het project.

4.5.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Ten zuiden van het plangebied zijn hoogspanningsleidingen gelegen. Gezien de ruime afstand is dit leiding tracé niet van invloed op het plangebied.

4.5.2 **Conclusie**

Het plan zelf voorziet niet in de oprichting van een risicovolle activiteit. Het project voorziet in het realiseren en/of toevoegen van kwetsbare objecten ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een verdere afweging of de planontwikkeling al dan niet leidt tot (on)aanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid kan achterwege blijven. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste project.

4.6 **Geluid**

Op de omliggende wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur waarvoor in de Wet geluidhinder geen grenswaarden zijn opgenomen. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken meestal geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. In jurisprudentie is om deze reden bepaald dat voor dergelijke wegen een akoestische afweging bij een ruimtelijke procedure noodzakelijk is. Omdat in onderhavige situatie sprake is van wegen met een klinkerverharding is de geluidbelasting vastgesteld en beoordeeld.

Doorwerking naar het plan

Het voornemen is de bestaande bebouwing (opstallen en bedrijfswoning) op de locatie te slopen en de bestemming te wijzigen in een reguliere woonbestemming. Op het perceel zal de bouw van zeven woningen, twee keer een twee-onder-een-kapwoning en een rij van drie woningen mogelijk worden gemaakt.

De locatie is gelegen in de nabijheid van verschillende wegen en van solitaire inrichtingen (garagebedrijf & horecagelegenheid). De geluidbelasting van voornoemde geluidbronnen moet worden beoordeeld bij de ruimtelijke procedure.

Aangetoond dient te worden dat bij de te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

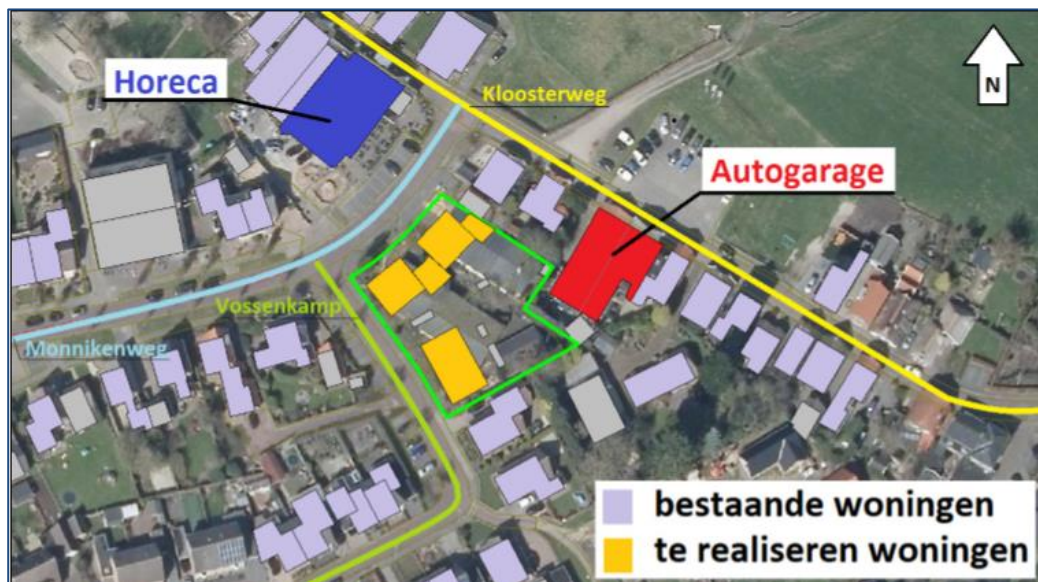


Fig. 4.3: Een weergave van het plangebied ten opzichte van omliggende wegen en solitaire inrichtingen (bron: akoestisch rapport GeluidMeesters)

Conclusie wegverkeer

Om de omliggende wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Hierdoor is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Voor de beoordeling is wel aansluiting gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

De gecumuleerde geluidbelasting van alle relevante omliggende wegvakken voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Daarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat

Woon- en leefklimaat

Voor de nieuw te bouwen woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1) die in een verblijfsgebied (maximaal 33 dB) bescherming tegen geluid van buiten biedt. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Gelet op nieuwbouwvoorschriften Bouwbesluit alsmede de ligging in het bestaand woongebied is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

4.6.1

Overige bronnen inrichting

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied. De nabijgelegen bedrijven en instellingen met bijhorende geluidsnormen geven tevens geen belemmering.

4.7 Geur

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig object in de zin van de wet. Het gaat hierbij immers om een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*.

Binnen 100 meter van het plangebied liggen geen akkerbouw of landbouwbedrijven zoals bovenstaand genoemd. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de geur-norm.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het toevoegen van een nieuwe woning.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Doorwerking naar het plan

In de nabijheid van de ontwikkelingslocatie zijn bedrijven gelegen. Het betreft een autogaragebedrijf aan de Kloosterweg 50 en een horecagelegenheid aan de Kloosterweg 44.

In de VNG publicatie is voor het omgevingstype “gemengd gebied” voor autogaragebedrijven (OBD tuning / Oldenijens autobedrijf aan de Kloosterweg 50) een richtafstand voor het aspect geluid van 10 meter (30 meter rustige woonwijk) opgenomen. Voor de betreffende horecagelegenheid (Café, Restaurant Het Wapen van Utrecht aan de Kloosterweg 44) bedraagt dit 0 meter (10 meter rustige woonwijk).

De afstand tussen de te realiseren woningen en het autogaragebedrijf bedraagt ten minste 16 meter en de afstand tot de horecagelegenheid ten minste 21 meter. Op basis van de VNG-publicatie kan dan ook worden gesteld dat er vanuit akoestisch oogpunt geen knelpunten zijn te verwachten. Daarmee is het aannemelijk dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen.

Het autogaragebedrijf en de horecagelegenheid zijn meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn gestandaardiseerde geluidnormen opgenomen. Deze normen zijn van toepassing op de gevel van gevoelige gebouwen.

Voor zowel het autogaragebedrijf als de horecagelegenheid geldt dat de te slopen woning op het perceel dan wel andere woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen dan de nieuw te realiseren woningen. In afbeelding 4.1 is dit weergegeven. De te slopen woning op het perceel dan wel andere woningen van derden zijn daardoor bepalend voor de akoestische mogelijkheden van de bedrijven.

De omliggende bedrijven zullen, door de op grotere afstand te realiseren woningen, vanuit akoestisch oogpunt niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

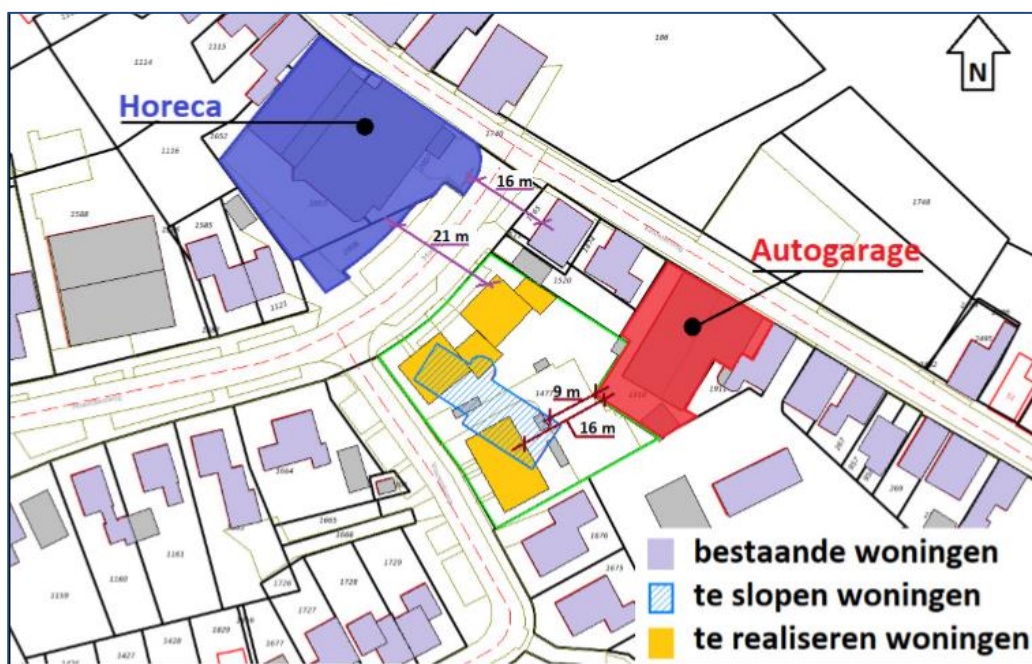


Fig. 4.4: Een weergave van het plangebied ten opzichte van omliggende inrichtingen (bron: akoestisch rapport GeluidMeesters)

Conclusie

Voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie die van toepassing zijn tussen de bedrijven en de te realiseren woningen. Daarmee is het aannemelijk dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen.

De afstand tussen de bedrijven en de nieuw te realiseren woningen is groter dan in de bestaande situatie. De omliggende bedrijven zullen daardoor vanuit akoestisch oogpunt niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.9

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden voor projecten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r. Bij deze ruimtelijke onderbouwing hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden.

De ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, ligt onder de drempelwaarden zoals die genoemd zijn in het Besluit m.e.r. (onderdeel D, kolom 2). In onderdeel D, D.11.2 wordt aangegeven dat voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een vormvrij M.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

In dit concrete geval komen we tot de conclusie dat bij voorliggend project geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. De redenen daarvoor zijn, dat:

- het project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied;
- er geen sprake is van een functiewijziging (in het bestemmingsplan is ter plaatse via een woonbestemming reeds in een uit te werken woonfunctie voorzien);
- er ten opzichte hiervan geen of nauwelijks sprake is van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
- uit de hiernavolgende paragrafen blijkt dat er geen sprake is van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Het is daarom niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling op te stellen en een aanmeldingsnotitie voor het bevoegd gezag op te stellen.

4.11 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

De gemeente Steenwijkerland heeft parkeerbeleid vastgelegd in het document 'Nota Parkeernormen 2015'.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de omliggende wegen. Dit betreffen erfonthsluitingswegen en maken deel uit van een 30 km-zone. De twee 2-onder-1 kapwoningen worden ontsloten via de Monnikenweg.

De rijenwoning van drie worden via een achter terrein met parkeervoorzieningen ontsloten via de Vossenkamp. Het plangebied wordt verder via Kloosterweg in noordelijke en zuidelijk richting ontsloten.

In het plangebied worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor de woningen is op basis van de Nota Parkeernormen voor de 2-onder-1 kapwoning 1,8 en voor rijenwoningen (hoek/tussenwoning) 1,6. In totaal betekent dat 12 parkeerplaatsen. Onderstaande situatietekening geeft de parkeersituatie weer.

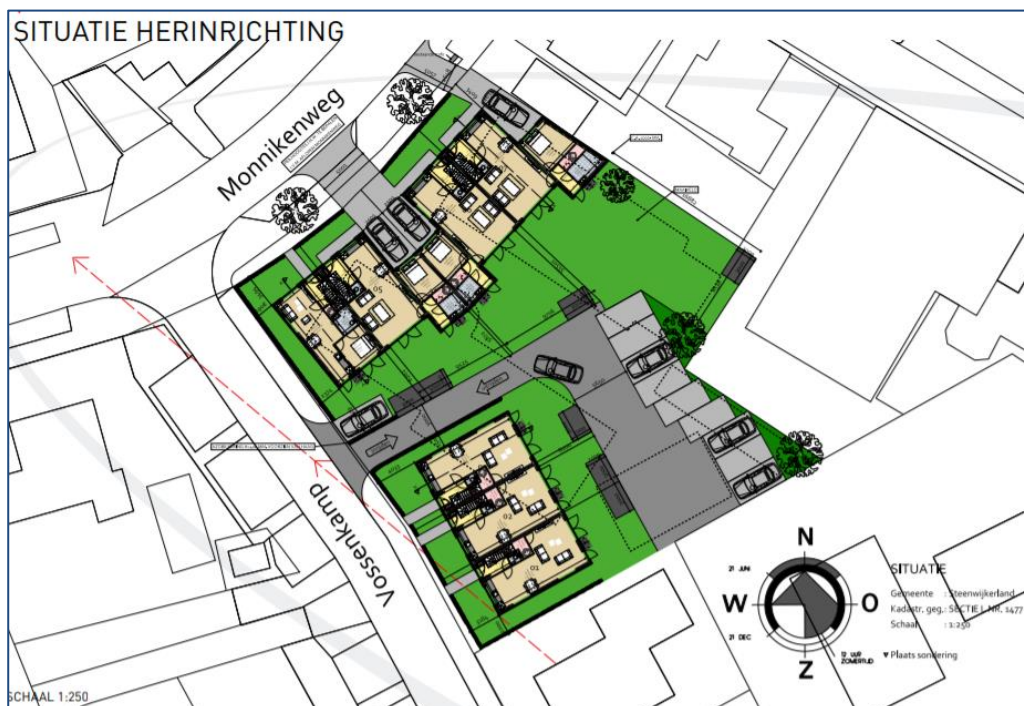


Fig. 4.5: Een weergave van het plangebied ten opzichte van omliggende wegen en solitaire inrichtingen (bron: akoestisch rapport GeluidMeesters)

4.12

Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Voordat de watertoets is uitgevoerd is eerst nagegaan met welke toename aan verhard oppervlakte er rekening moet worden gehouden bij de uit te voeren watertoets. Hierna volgt een weergave van de toename aan verhard oppervlakte van zowel de bebouwing als de bij het plan behorende (erf)verharding.

Relatie tot het project

In de bestaande situatie is er 686,6 m² aan bebouwing aanwezig en 206 m² aan erfverharding. In totaal bedraagt de verharding 893 m². In de nieuwe situatie wordt in het plangebied 524 m² aan bebouwing gerealiseerd. De erfverharding bedraagt 451 m². In totaal wordt in het plangebied 975 m² verharding gerealiseerd.

Het project voorziet na slopen, bouwrijp maken, realiseren van de gebouwen en aanleggen van de erfverharding is een toename van 82 m².

Ter plaatse is sprake van een gemengd stelsel. In de nieuwe situatie worden een gescheiden stelsel aangelegd, die bij de erfgrans wordt gekoppeld op het gemengde stelsel. In de toekomst wordt er waarschijnlijk door de gemeente nog een gescheiden systeem aangelegd en kan de gescheiden stelsel alsnog (gescheiden) worden aangesloten.

Watertoets

Deze uitgangspunten zijn gebruikt voor de uit te voeren watertoets. Op 22 april 2020 is voor het project de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plangebied in het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta ligt. Op basis van deze digitale toets kan de korte procedure gevolgd worden.

Dat betekent dat het waterschap akkoord kan gaan met het plan, mits het plan voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kan deze standaard waterparagraaf toegevoegd worden aan de ruimtelijke onderbouwing. Het waterschap verzoekt wel op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor het plan.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Met deze genoemde adviezen zal in de verdere planuitwerking rekening worden gehouden.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem.

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. De watertoets is als bijlage bijgevoegd.

5

Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden niet verhaald op de initiatiefnemers.

6

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, met ingang van 19 augustus 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.1 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.2

Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelfs de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor het inrichten van de gronden als tuin. Eventuele erkers zijn binnen de bestemming toegestaan.

Artikel 4 : Verkeer

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' zijn naast de afwikkeling van het verkeer tevens bedoeld als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn straten, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 : Wonen - 1

De bestemming 'Wonen -1' is bedoeld voor grondgebonden woningen. Voor hoofdgebouwen (woningen) geldt dat deze alleen ter plaatse van een bouwvlak mogen worden gebouwd. Middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m) , maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven dat de goot- en bouwhoogte 3,0 m en 8,50 meter bedraagt. Voor bijgebouwen geldt dat deze binnen de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd moet worden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2,9 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat er geen windmolens zijn toegestaan en hoe omgegaan kan worden met geringe overschrijdingen van plangrenzen en bouwvlakken.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In dit artikel is geformuleerd wat wordt gezien als strijdig gebruik en welk gebruik wel is toegestaan.

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Overige algemene regels

In deze regel is de koppeling gelegd met de Nota Parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Monnikenweg te Sint Jansklooster
Projectnummer : RB 20.155
IMRO : NL.IMRO.1708.STJMonnikenweg52BP-VA01
Versie : 01
Datum : Oktober 2020