



ID plan: NL.IMRO.1708.WLOprinsvoranjelBP-ON01
datum: december 2021
status: ontwerp
auteur: T. Melenhorst

Vastgesteld door de raad dd. dd-maand-jjjj

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	1
1.2	Uitgangspunten voor het plan	1
1.3	Leeswijzer	1
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	2
2.1	Ligging plangebied	2
2.2	Huidige planologische regime	2
2.3	Strijdigheid met het bestemmingsplan	3
2.4	Ruimtelijke en functionele structuur	4
2.5	Planbeschrijving	4
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	10
4.1	Externe veiligheid	10
4.2	Flora en fauna	10
4.3	Bodem	11
4.4	Water	12
4.5	Parkeren en verkeer	13
4.6	Archeologie, landschap en cultuurhistorie	13
4.7	Bedrijven en milieuzonering	14
4.8	Luchtkwaliteit	14
4.9	Geluid	15
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	16
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	18
5.1	Toelichting	18
5.2	Toelichting op de planregels	18
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	20
6.1	Grondexploitatie	20
6.2	Economische uitvoerbaarheid	20
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Bijlage 1.	Ecologisch advies	21
Bijlage 2.	Aerius-berekening	22
Bijlage 3.	Watertoets	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Het plangebied is gelegen binnen bestemmingsplan “Willemsoord – nieuwbouwlocatie”, aan de rand van Willemsoord, ten zuiden van de huidige woningen aan de Ir. C.A. Kloosterhuisstraat. Het plangebied voorziet in woningbouwontwikkeling. In 2008 is voor het plangebied een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Inmiddels is er ten gevolge van gewijzigde marktomstandigheden vraag naar een afwijkend woningtype. In het raadsbesluit van 11 december 2018 “Sociale woningbouw in de noordelijke kernen en Steenwijk” zijn afspraken gemaakt tussen de wooncorporaties en de gemeente. Zo is met Wetland Wonen Groep afgesproken dat zij in onderhavig woongebied deze 6 sociale woningen mogen gaan realiseren. Dit heeft tot gevolg dat er een wijziging van het bestemmingsplan plaats moet vinden. Daarbij gaat het om een afwijking van de maatvoering van de bouwvlakken, een afwijkend woningtype en een wijziging van de afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens. Met voorliggend bestemmingsplan wordt daar invulling aan gegeven.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plan voorziet in de mogelijkheid om 3x2 sociale rijwoningen te realiseren, waardoor invulling wordt gegeven aan de gemaakte afspraken tussen de gemeente en de corporatie. Bij de uitwerking van de plannen is rekening gehouden met het behoud van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het plangebied.

1.3 Leeswijzer

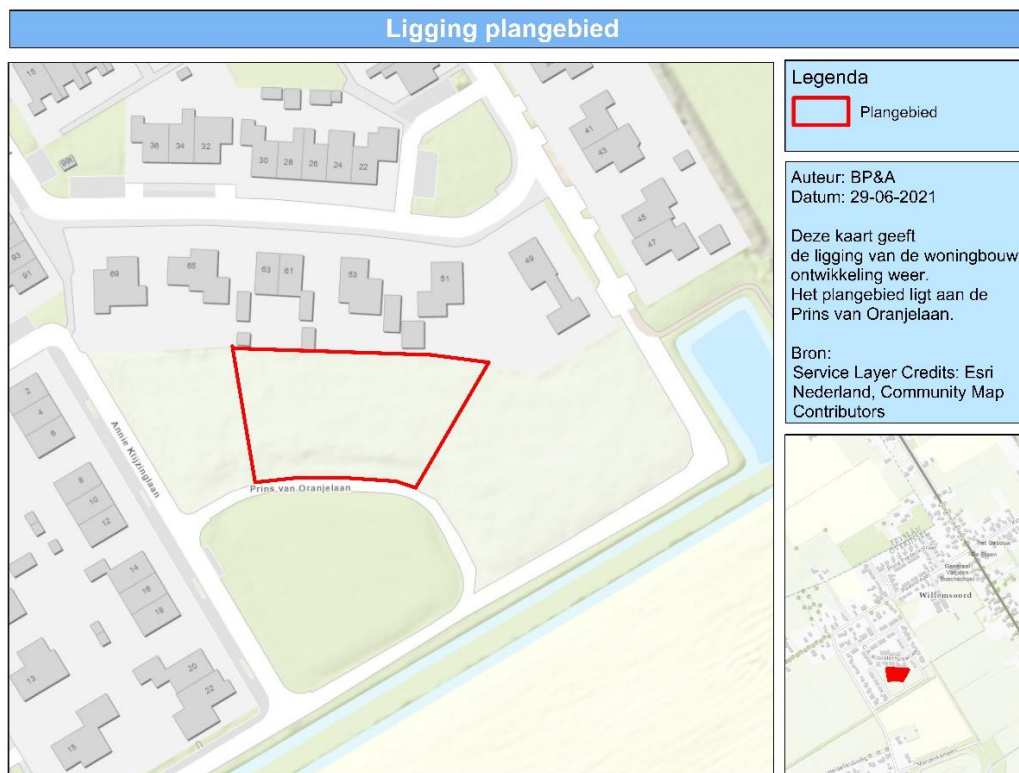
In de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het vigerende planologische regime;
- beschrijving beleidskaders op diverse schaalniveaus;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (geluids-overlast, bodemkwaliteit, waterparagraaf, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk).

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

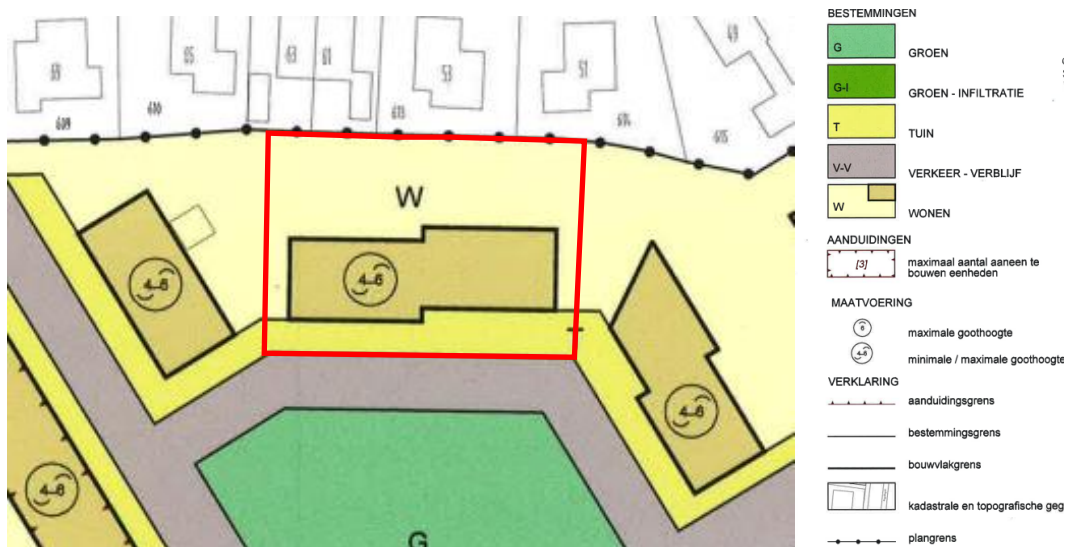
Het plangebied ligt aan de rand van Willemsoord ten zuiden van de huidige woningen aan de Ir. C.A. Kloosterhuisstraat. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de huidige woningen en aan de zuidkant begrensd door openbaar groen. Ten westen en ten oosten van het plangebied bevinden zich woningen die onderdeel uitmaken van dezelfde nieuwbouwontwikkeling als het plangebied zelf. Op onderstaande afbeelding is de afbakening van het plangebied weergegeven.



Globale afbakening plangebied.

2.2 Huidige planologische regime

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Willemsoord-nieuwbouwlocatie" van toepassing. Het plan maakt de bouw van woningen mogelijk. Op de volgende afbeelding is het plangebied weergegeven met een rood kader.



Verbeelding geldende planologische situatie

Binnen dit plangebied kent de locatie de volgende bestemmingen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden betreft de gronden bij woningen, die in beginsel vrij van bebouwing dienen te blijven.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

De woonhuizen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij de afstand tot de zijdelings perceelgrens minimaal 3 meter moet bedragen. De minimale goothoogte is 4 meter en de maximale goothoogte is 6 meter.

2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Op basis van het oorspronkelijk stedenbouwkundig ontwerp en het geldende bestemmingsplan is het realiseren van rijenwoningen alleen toegestaan, wanneer de gronden zijn aangeduid met "maximaal aantal aaneen te bouwen woningen". Het plangebied voldoet hier niet aan. Daarnaast is vastgesteld dat de maatvoering in het huidige bestemmingsplan voor de zijdelingse perceelgrens 3 meter bedraagt. Op basis van het oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerp en het geldende bestemmingsplan is het realiseren van 3x2 rijenwoningen, met een zijdelingse perceelgrens van 2 meter niet mogelijk. Op basis van voorliggend bestemmingsplan wel.

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in Willemsoord. Het gebied wordt gekenmerkt als jong heideontginningslandschap. Dit is een 'open landschap' met statige bomenlanen en bebouwing aan weerszijden van de hoofdwegen. De overgang naar het landelijk gebied is vrij direct te noemen. Hierbij contrasteert de open ruimte van de omgeving met de bebouwde delen van Willemsoord.

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Willemsoord en grenst aan het open landschap. De oriëntatie van het plangebied is enerzijds gericht op de kwaliteiten van dit landschap. Anderzijds voegt ook de aangrenzende boomwal kwaliteit tot aan het plangebied. De uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied zijn als volgt geformuleerd:

1. Aansluiting op bestaand gebied;
2. Relaties met het landschap;
3. Ontsluiting;
4. Groen karakter;
5. Woningcategorieën.

Ter plaatse van het plangebied aan de Prins van Oranjelaan is een weg, met daaraan het braakliggende plangebied. Ten noorden van het plangebied bevinden zich huizen aan de Ingenieur C.A. Kloosterhuisstraat.

2.5 Planbeschrijving

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan dat ten behoeve van het bestemmingsplan 'Willemsoord-nieuwbouwlocatie' is opgesteld. Op de volgende afbeelding is die verkaveling weergegeven, waarop te zien is dat er twee tweekappers voorzien waren in het plangebied. In het geldende bestemmingsplan heeft dat een vertaalslag gekregen.



Oorspronkelijke verkaveling.

Het plan voor de tweekappers is ten gevolge van marktomstandigheden niet tot ontwikkeling gekomen. Daarom is, in navolging van afspraken tussen de gemeente en de corporatie, een nieuwe verkaveling gemaakt.

Het nieuwe plan voorziet in de mogelijkheid om verdeeld over twee bouwvlakken met drie woningen, in totaal 6 woningen te realiseren. De woonblokken worden van elkaar gescheiden door een middenpad dat aan de achterzijde de woningen ontsluit. Op de volgende afbeelding is de stedenbouwkundige invulling van het plangebied weergegeven die ten grondslag ligt aan de vertaling op de verbeelding.



Stedenbouwkundige invulling plangebied.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid op diverse schaalniveaus. Omdat het bouwen van 6 woningen reeds bij recht is verleend op basis van het geldende bestemmingsplan en onderliggend bestemmingsplan slechts voorziet in een gewijzigde woningtypologie en een kleine toename van het aantal woningen zonder dat daarbij grote ruimtelijke of stedenbouwkundige ingrepen worden verricht, wordt het beleid op hoofdlijnen getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier 13 nationale belangen aan.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de SVIR.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

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

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

Bestaand stedelijk gebied

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

Stedelijke ontwikkeling

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

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

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

Jurisprudentie wijst uit dat een plan pas hoeft te worden onderbouwd op basis van de Ladder indien het om 12 woningen of meer gaat. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch borgen van een gewijzigde stedenbouwkundige invulling van een plangebied, waar op basis van het geldende bestemmingsplan 4 woningen gerealiseerd mogen worden. Op basis van onderliggend plan neemt het aantal woningen met 2 toe. Omdat er geen sprake is van een woningbouwplan van meer dan 12 woningen, hoeft het plan niet onderbouwd te worden aan de hand van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

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

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

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

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

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als:

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

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

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)
- Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de

werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.

- De rode draad 'sociale kwaliteit' gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

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

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

Relatie met het initiatief

Voorliggend plan is in lijn met de oorspronkelijke verkaveling. Door de herverkaveling is sprake van duurzaam ruimtegebruik en wordt een toekomstwaarde gecreëerd voor de locatie. Het plan is zodoende in lijn met het provinciale beleid.

Regionale Woonagenda

In maart 2021 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Regionale Woonagenda West-Overijssel vastgesteld. In regionale woonagenda's voor Twente en West-Overijssel maken de provincie Overijssel en gemeenten afspraken over opgaven en ambities voor de periode tot 2025.

De lokale woonbehoefte tot 2030 bedraagt 1.250 woningen. Op dit moment is er in Steenwijkerland een harde plancapaciteit van ongeveer 510 woningen en een zachte plancapaciteit van ongeveer 360 woningen (samen circa 870). De insteek vanuit de West-Overijsselse woonagenda is om tot en met 2025 vooral in te zetten op de uitvoering van deze harde en zachte plancapaciteit. Voorliggend plan maakt hier onderdeel van uit.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2017

De Strategische Toekomst Steenwijkerland bevat een integrale (en globale) visie op de ontwikkeling van de hele gemeente tot 2030. Deze is vervangen door de Omgevingsvisie 2017.

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingsvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland en het leefbaar houden van de kernen, waaronder Willemsoord. De Omgevingsvisie heeft als uitgangspunt dat ontwikkelingsruimte wordt geboden voor wonen, werken en recreëren.

Relatie met het initiatief

Onderliggend initiatief faciliteert deze ontwikkelingsruimte door de stedenbouwkundige opzet en woningverdeling van een reeds voor wonen bestemd plangebied op beperkte schaal te wijzigen. Hiermee wordt invulling gegeven aan een marktvraag, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Willemsoord.

Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021

In de woonvisie zijn de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het woonbeleid geformuleerd. Een belangrijke doelstelling van de gemeente is passende woonruimte voor alle inwoners, waarbij wordt aangesloten bij de vraag en voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen voor gezinnen, maar met name ook voor kleine huishoudens in de noordelijke kernen (waaronder Willemsoord). Daarnaast is een van de doelstellingen voor de noordelijke kernen benoemd dat de gemeente de huidige nieuwbouwplannen bekijkt en deze waar nodig aanpast.

Relatie met het initiatief

Onderliggend plangebied betreft een nieuwbouwlocatie die lange tijd niet tot ontwikkeling is gekomen. Er blijkt vanuit de markt behoefte aan een herverkaveling op basis waarvan het plan wel tot ontwikkeling kan komen. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan het woonbeleid.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen.

Analyse

Het onderhavige plan voorziet in een kwetsbare functie (wonen). Het gebied kent echter grotendeels een woonbestemming. In en rondom het plangebied zijn, op basis van de risicokaart, geen (potentiële) gevaarbronnen aanwezig die in strijd zijn met onderliggend plan. Ook bevinden zich in het plangebied geen leidingen die van invloed zijn.

Conclusie

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

4.2 Flora en fauna

Beleidskader

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

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

De locatie heeft reeds een woonbestemming. Destijds is voor het vaststellen van deze bestemming, een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Sinds dit onderzoek hebben er geen activiteiten plaatsgevonden binnen het plangebied, waardoor het terrein braak heeft gelegen. Ondanks de uitkomsten van het onderzoek in het kader van het moederplan, heeft een

veldbezoek plaatsgevonden door een ecooloog in december 2021. Tijdens bezoek is geconstateerd dat zich in het gebied geen beschermde soorten bevinden en dat er geen beschermde soorten worden verstoord ten gevolge van voorliggend planvoornemen. Het advies is als bijlage 1 opgenomen.

Gebiedsbescherming

Op basis van de geldende planologische situatie kunnen twee woningen meer gerealiseerd worden dan in de voorziene situatie. Gezien de afstand tot natuurgebieden kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van lichthinder of akoestische hinder op natuurgebieden. Om de effecten van stikstofdepositie op natuurgebieden in beeld te brengen is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie ten gevolge van voorliggend plan. De resultaten van de AERIUS-berekening zijn als bijlage 2 opgenomen.

Conclusie

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

4.3 Bodem

Beleidskader

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

Analyse

In het kader van bestemmingsplan 'Willemsoord-nieuwbouw locatie – 2008' is de bodem beoordeeld. In januari 2007 is door Grontmij een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater zijn een licht verhoogd gehalte aan zink en tetrachloormethaan aangetroffen. Er was echter geen aanleiding tot het verrichten van een vervolgonderzoek. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven ervan uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie en is de locatie destijds bestemd voor de functie wonen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is de locatie niet bebouwd, maar hebben zich ook geen activiteiten voorgedaan op basis waarvan de bodem vervuild is geraakt. Derhalve zijn de conclusies uit het bodemonderzoek ten behoeve van het geldende bestemmingsplan nog actueel.

Conclusie

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

4.4 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Analyse

In het kader van voorliggend plan heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. De resultaten van deze toets zijn als bijlage 3 opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat het plan geen negatieve invloed heeft op de planvorming.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt! . Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

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 adviseert het waterschap 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.

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.

Conclusie

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

4.5 Parkeren en verkeer

Beleidskader

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de parkeerbehoefte die ontstaat bij de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de Nota parkeernormen 2015 van de gemeente Steenwijkerland. De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie Toekomstbestendig parkeren, zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

Analyse

Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Prins Oranjelaan en de Oldemeynenbos. Via deze wegen zijn de Blesse en Steenwijkerwold bereikbaar.

Het plan voorziet in een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Gezien het bestaande wegennet is deze toename eenvoudig op te vangen en te verwerken. Het plan heeft zodoende geen negatieve invloed op de verkeerskundige situatie.

Parkeren

In de voorziene situatie geldt voor sociale huurwoningen (weinig stedelijk, rest bebouwde kom) een gemiddelde norm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent een opgave van $6 \times 1,2 = 8$ (7,2) parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein, met uitzondering van beide middenwoningen en rechter-eindwoning. In het kader van het plan wordt voorzien in de parkeerbehoefte door aan de voorzijde van het perceel een parkeerstrook te realiseren met minimaal 5 parkeerplaatsen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de parkeeropgave.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'verkeer en parkeren' uitvoerbaar.

4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

Beleidskader

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

Analyse

Archeologie

In kader van bestemmingsplan 'Willemsoord-nieuwbouw locatie – 2008' zijn de effecten van woningbouw op mogelijke aanwezige archeologische waarden beoordeeld. Op basis daarvan heeft het plan een woonbestemming gekregen. In voorliggend plan wordt daar niet van afgeweken.

Landschap en cultuurhistorie

Voorliggend plan heeft slechts het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van het perceel tot gevolg en voorziet niet in fysieke ingrepen die van invloed zijn op cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden.

Conclusie

Voorliggend plan kent vanuit de aspecten archeologie, landschap en cultuurhistorie geen beperkingen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Analyse

In het kader van het geldende bestemmingsplan 'Willemsoord-nieuwbouw locatie -2008' is reeds geconcludeerd dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven bevinden die gehinderd worden door de voorziene woningen. Andersom geldt dat woningen niet worden gehinderd door bedrijven. De summiere wijziging van de verkaveling leidt op dit punt niet tot andere conclusies.

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor

ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan voorziet in realisatie van 6 sociale huurwoningen. Het betreft hier een plan categorie 3a.2. (woningbouwlocatie) overeenkomstige bijlage 3a van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

4.9 Geluid

Beleidskader

Ten aanzien van het aspect 'geluidhinder' is de Wet geluidhinder (Wgh) bepalend. Uitgangspunt is dat er geen met deze wet strijdige situaties ontstaan. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegen, spoorwegen, vliegvelden). Voor het voorliggende plan is uitsluitend het aspect 'wegverkeerslawaai' van belang. Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidsgevoelige objecten. De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien het een woonerf betreft of een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Analyse

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Willemsoord waar reeds een woonbestemming geldt. Binnen de kern van Willemsoord en op de wegen van het plangebied geldt voor alle wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur. Daardoor geldt dat het plangebied niet binnen gezoneerde wegen ligt. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Ook verkeersintensiteiten van de omliggende wegen bieden geen aanleiding voor nader akoestisch onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect akoestiek is geen beperkende factor voor onderliggend plan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleidskader

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

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen. Er is gelet op aard en omvang van het plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot de wijziging van het gebruik van het perceel en daarmee in de afname van bedrijfsmatige activiteiten, zijn de effecten van het plan op de omgeving positief. De effecten hebben met name te maken met afname van verkeer en de emissie die daardoor veroorzaakt wordt.

Er treden ten gevolge van het plan geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde analyse geeft voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Toelichting

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

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

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

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

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

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

5.2 Toelichting op de planregels

5.2.1 Inleidende regels

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

artikel 1 Begrippen:

In dit artikel wordt dit bestemmingsplan aangeduid.

artikel 2 Wijze van meten:

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

5.2.2 Planregels

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

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

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

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

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.4 Overgangsregel en slotregel

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de slotregel (artikel 12) is bepaald wat de officiële naam van het bestemmingsplan is.

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

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

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

Artikel 3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, met daaraan ondergeschikt water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, met daaraan ondergeschikt tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

Dit bestemmingsplan maakt woningbouwproject mogelijk waarbij het gaat om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan valt zodoende onder de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de planologische aanpassing voor de sociale woningen inclusief eventuele planschade e.d. zijn voor rekening van de gemeente Steenwijkerland. Hier is in het besluit van gemeenteraad van 11 december 2018 reeds rekening mee gehouden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de plannen zijn met de volgende partijen gecommuniceerd:

- Dorpsbelang Willemsoord is geïnformeerd over dit voornemen, zie bijlage 4.
- De bewoners van de aanliggende percelen zullen schriftelijk geïnformeerd worden over de gewenste woningbouw.
- De gegevens van de planologische procedure worden digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlage 1. Ecologisch advies

Bijlage 2. Aeries-berekening

Bijlage 3. Watertoets

Bijlage 4. Inspraakverslag