

Ruimtelijke onderbouwing **Blaankamp 34-42, Steenwijkerwold**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

April 2024

STATUS: Definitief

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BLAANKAMP 34-42, STEENWIJKERWOLD



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	5
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	6
3.1	DE ONTWIKKELING	6
3.2	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 4	RELEVANT BELEID	11
4.1	RIJKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1	GELUID	21
5.2	BODEMKWALITEIT	21
5.3	LUCHTKWALITEIT	22
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	23
5.5	MILIEUZONERING	25
5.6	ECOLOGIE	27
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	29
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	31
6.1	VIGEREND BELEID	31
6.2	WATERPARAGRAAF	31
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG	34
8.1	VOOROVERLEG	34
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		35
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	36
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING	37
BIJLAGE 3	ECOLOGISCH ONDERZOEK	38
BIJLAGE 4	DIGITALE WATERTOETS	39
BIJLAGE 5	ONTHEFFING SOORTENBESCHERMING	40
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	41

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Blaankamp 34-34A, 36-36A, 38-38A, 40-40A, in Steenwijkerwold ligt een perceel met de bestemming 'Wonen - 3' en bestemming 'Tuin'. Op het perceel is momenteel bebouwing aanwezig dat bestaat uit twee twee-onder-een-kap woningen die gesplitst zijn naar 8 woningen. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige (duurzaamheids)eisen. Het is daarom wenselijk om de verouderde woningen te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe woningen te realiseren die wel voldoen aan de huidige (duurzaamheids)eisen. Binnen het projectgebied worden vijf rijwoningen (eengezinswoningen) en daarbij behorende parkeervoorzieningen en bergingen gerealiseerd. De voornoemde adressen worden verder in voorliggende ruimtelijke onderbouwing benoemd als 'het projectgebied'.

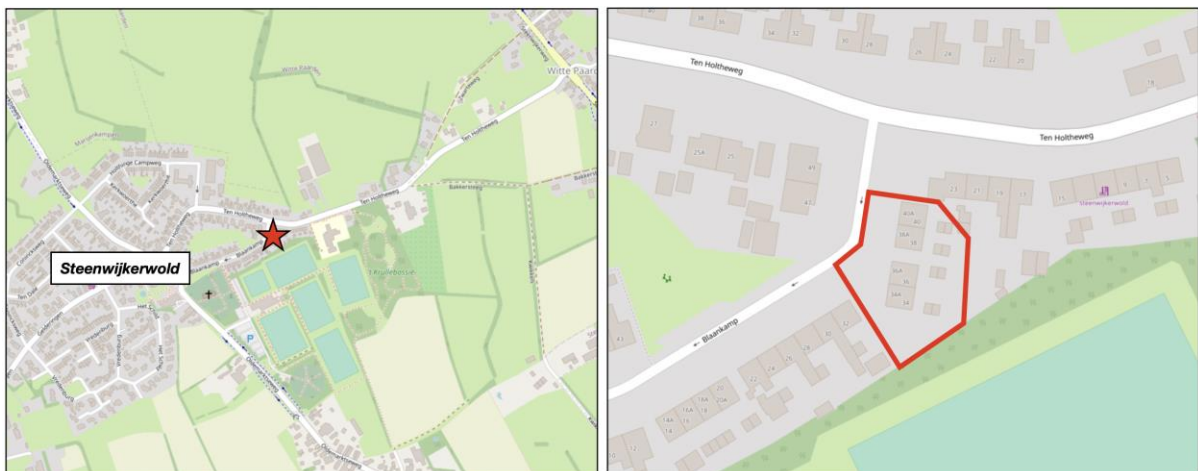
Het realiseren van vijf gezinswoningen is niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan "Noordelijke Kernen", aangezien op basis van het beoogde bouwplan ter plaatse van het projectgebied een deel van de te realiseren woningen buiten het bouwvlak en binnen de bestemming 'Tuin' vallen.

Gelet op het vorenstaande dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken. De gemeente Steenwijkerland heeft aangegeven hier in principe medewerking aan te willen verlenen.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Blaankamp 34-42 in Steenwijkerwold. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving (rode kader) en in Steenwijkerwold (rode ster) weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied ten opzichte van de (directe) omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Noordelijke Kernen".

Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan "Noordelijke Kernen" opgenomen. Het projectgebied is met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede indicatief van het bestemmingsplan "Noordelijke Kernen" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingen

De gronden in het projectgebied zijn bestemd als 'Tuin' en 'Wonen – 3'.

Gronden met de bestemming 'Wonen – 3' zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt:

1. een atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
2. een kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon';
3. tuinen;
4. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
5. groenvoorzieningen;
6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt maximaal 7 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter.

Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor:

1. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
2. parkeren;
3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

Het gehele projectgebied bevindt zich daarnaast binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

1.3.3 Strijdigheid

De gewenste ontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk, omdat het voorgenomen project gedeeltelijk plaatsvindt op de bestemming 'Tuin' en buiten het aangegeven bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen – 3'.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied ligt aan de Blaankamp 34-42 in de kern van Steenwijkerwold. Het projectgebied wordt rondom begrensd door woonfuncties, tuin, en groenvoorzieningen. Ten zuiden van het projectgebied is een sportvereniging aanwezig en ten westen bevindt zich een speeltuin.

Het projectgebied zelf bestaat in de huidige situatie uit 8 appartementen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen en tuinen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het projectgebied opgenomen. Afbeelding 2.2 bevat een straatbeeld van de huidige situatie.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie indicatief projectgebied (Bron: Ruimtelijke Plannen))



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 De ontwikkeling

Het voornemen is om binnen het projectgebied vijf rijwoningen met bijbehorende tuinen te realiseren. Aan zowel de voor- en achterzijde van het perceel worden enkele tuinen aangelegd. De woningen zijn bestemd voor de sociale verhuur.

De woningen krijgen een bouwhoogte van circa 9,1 meter en een goothoogte van circa 5,5 meter. Het dak wordt in kapvorm gerealiseerd en is asymmetrisch. De goothoogte aan de achterzijde is circa 2,9 meter. Wat betreft de architectuur van de woningen wordt aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Daarom is gekozen voor twee lagen met een asymmetrische kap. Ook de kleuren van het dak en de gevel van de gewenste woningen sluiten aan op de omliggende bebouwing.

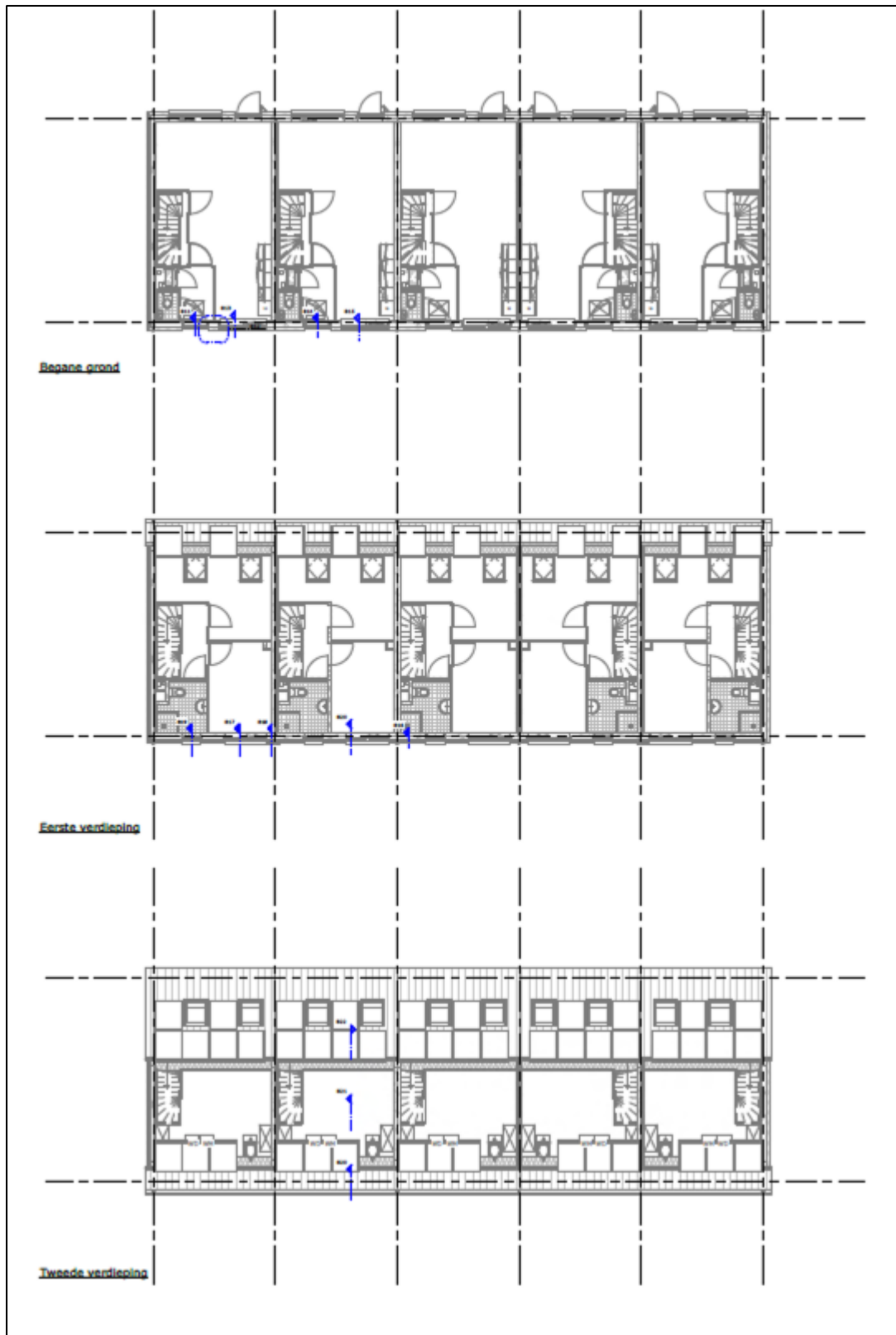
De gewenste ontwikkeling wordt met rode omlijning in afbeelding 3.1 door middel van een situatietekening aangegeven. In afbeelding 3.2, 3.3, en 3.4 zijn het gevelaanzicht, plattegrond, en doorsnede weergegeven.



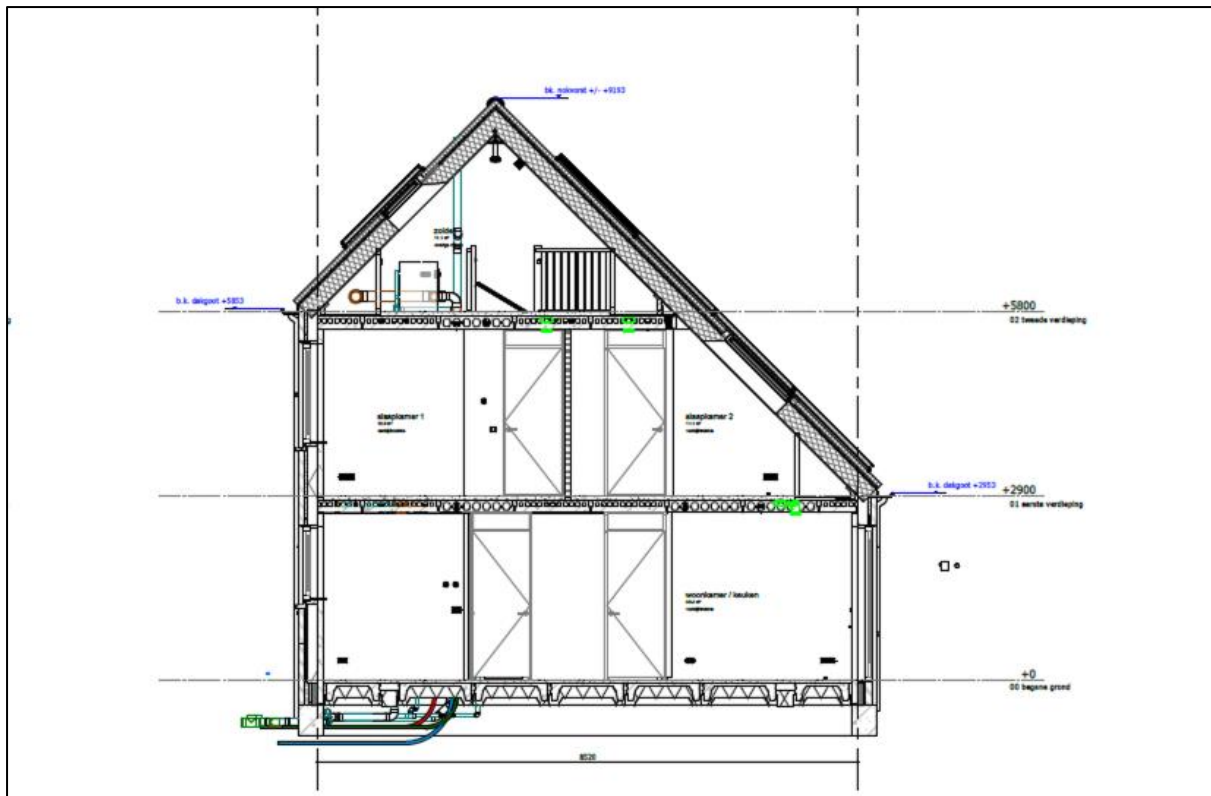
Afbeelding 3.1 Situatietekening beoogde rijwoningen (Bron: Trebbe)



Afbeelding 3.2 Gevelaanzicht beoogde rijwoningen (Bron: Trebbe)



Afbeelding 3.3 Plattegrond van beoogde rijwoningen (Bron: Trebbe)



Afbeelding 3.4 Doorsnede van beoogde rijwoningen (Bron: Trebbe)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen 2015' van de gemeente Steenwijkerland. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW publicatie toekomstbestendig parkeren 381 (december 2018). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad. In de 'Parkeernormen 2015' wordt aangegeven dat de gemeente Steenwijkerland onder verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' valt.

3.2.2 Parkeren

Uitgaande van de genoemde uitgangspunten volgt hierna een parkeerbehoefteberekening van zowel de bestaande als de toekomstige situatie.

Woningtype	Locatie	Parkeernorm per woning	Aantal	Parkeerbehoefte
Bestaand				
Huur, appartement midden/goedkoop (incl. sociale huur)	Rest bebouwde kom	1	8	8
Gewenst				
Huur, huis, sociale huurwoning	Rest bebouwde kom	1,2	5	6

Per saldo neemt de parkeerbehoefte ter plaatse van het projectgebied af met 2 parkeerplaatsen. Gelet op deze afname van de parkeerdruk wordt aangenomen dat de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie op de (openbare) parkeerplaatsen rondom het projectgebied kan worden opgevangen, aangezien er binnen een straal van 100 meter meerdere parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Naast het projectgebied bevinden zich vier openbare parkeerplaatsen. Verderop in de straat bevinden zich op 60 meter nog eens acht openbare parkeerplaatsen. Naast het projectgebied bevindt zich nog een klein hofje waar tevens auto's geparkeerd kunnen worden. Hiermee is sprake van voldoende parkeergelegenheid binnen een straal van 100 meter van het projectgebied.

Gelet op het vorenstaande vormt het onderdeel parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Verkeer

Gekeken wordt naar de verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Functie: Huur, huis, sociale huur

Uitgaande van de genoemde uitgangspunten geldt voor de ontwikkeling de volgende verkeersgeneratie. Hierbij is uitgegaan van het gemiddelde:

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Huur, huis, sociale huurwoning	5	5,6	28
Totaal			28 verkeersbewegingen per weekdagemaal

De ontwikkeling leidt tot een verkeersgeneratie van **28** voertuigbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegenstructuur is van ruimvoldoende capaciteit om deze geringe verkeersgeneratie te verwerken. De ontsluiting van het projectgebied vindt plaats via de Blaankamp en de Ten Holthweg.

HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn, in het kader van de beleidstoetsing, het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid van belang. Hierna wordt het voornemen aan deze beleidsstukken getoetst.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval worden vijf gezinswoningen toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

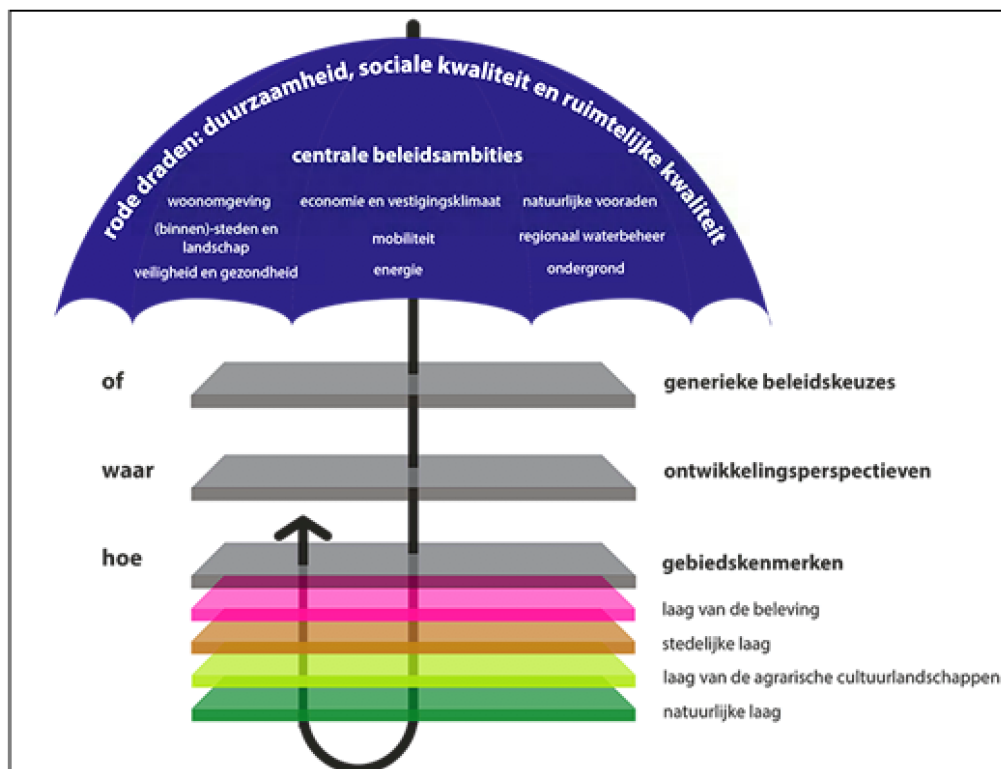
4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskkenmerken nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan Provinciaal beleid

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes (Of-Vraag)

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

In voorliggend geval gaat het om een herontwikkeling die plaatsvindt binnen de kern Steenwijkerwold. Er wordt daarmee geen beslag gelegd op de groene omgeving. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij verouderde woningen worden gesloopt en nieuwe woningen worden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door verouderde woningen te vervangen door nieuwbouwwoningen die voldoen aan de huidige woonwensen en duurzaamheidseisen.

Artikel 2.2.2, lid 1 Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van vijf woningen binnen het dorp Steenwijkerwold. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. In de toetsing aan het woonbeleid in paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan. Daarom is voorliggend project in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en milieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven wordt ruimte geboden aan het realiseren van woonfuncties. De voorgenomen ontwikkeling is vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt passend op de locatie, want er wordt gebouwd binnen de kern, waarmee wordt voorzien in een passende functie. De omgeving kenmerkt zich dan ook door woningen.

De nieuw te realiseren woningen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen, waardoor onder andere een bijdrage wordt geleverd aan de energietransitie.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In voorliggende situatie is de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van de beleving' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet van toepassing aangezien er uit deze laag op de locatie van het projectgebied geen specifieke herkenbare gebiedskenmerken (meer) aanwezig zijn. Hierna wordt ingegaan op de 'Stedelijke laag'.

De 'Stedelijk laag'

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het projectgebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955 – nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

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

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

In dit geval worden er vijf rijwoningen gerealiseerd in een bestaande naoorlogse wijk. Met het realiseren van de vijf rijwoningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De nabije omgeving kenmerkt zich namelijk door woonfuncties waarin ook woningen aanwezig zijn. De te realiseren woningen sluiten wat betreft het ontwerp aan bij de omliggende bebouwing van de Blaankamp en Ten Holthweg. Daarnaast wordt voldaan aan de ter plaatse geldende welstandscriteria. De invulling van het projectgebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid, zoals genoemd in de Omgevingsvisie en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Steenwijkerland is verwoord in diverse beleidsstukken op verschillende schaalniveaus. Hierna wordt ingegaan op de in voorliggend geval meest relevante beleidsstukken.

4.3.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland (2017)

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. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

Voorloper van de Omgevingsvisie was de Strategische Toekomstvisie 2030. De strategische toekomstvisie bevatte een integrale (en globale) visie op de ontwikkeling van de hele gemeente tot 2030. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie was dat de kwaliteiten van Steenwijkerland leidend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. De Toekomstvisie had als uitgangspunt dat ontwikkelingsruimte wordt geboden voor wonen, werken en recreëren. De Strategische Toekomstvisie is geïntegreerd in de Omgevingsvisie 2017.

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.

4.3.1.1 Toetsing aan de Omgevingsvisie Steenwijkerland (2017)

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vijf rijwoningen in de kern van Steenwijkerwold. Door middel van de ontwikkeling krijgt de locatie een toekomstbestendige functie. Immers worden er verouderde woningen gesloopt en nieuwe woningen teruggebouwd, hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. De nieuwe woningen worden gebouwd voor de lokale behoefte. Daarnaast wordt de bebouwing conform de welstandscriteria gebouwd, wat zorgt voor een forse kwaliteitsverbetering van het bebouwingsbeeld ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat de in voorliggende ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling aansluit bij de Omgevingsvisie Steenwijkerland.

4.3.2 Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026

4.3.2.1 Algemeen

In de woonagenda staat concreet verwoord waar de gemeente Steenwijkerland in de periode 2022-2026 wat betreft wonen als gemeente op in wil zetten. De woonagenda dient ook als basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Deze woonagenda is daarnaast input voor de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan. De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 volgt de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 op.

4.3.2.2 Wonen in Steenwijkerland 2022-2026

Een passende woning voor iedereen

De woningmarkt in Steenwijkerland wordt momenteel gedomineerd door schaarste, vooral op de koopmarkt. Dit is een compleet andere werkelijkheid dan was voorzien in de voorgaande beleidsperiode. In de woonvisie 2017-2021 werd slechts een beperkte groei voorzien en in een aantal kernen zelfs krimp. De huidige schaarste is het gevolg van een combinatie van factoren zoals achterblijvende woningbouw o.a. als gevolg van de crisis in het afgelopen decennium, maar ook door verdunning van huishoudens, o.a. door vergrijzing. Om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen moeten er de komende 10 jaren in Steenwijkerland nog 1.735 woningen worden toegevoegd, waarvan 1.435 koopwoningen. Als gevolg van de keuze voor faciliterend grondbeleid en een toename van de verkopen is de voorraad gemeentelijke kavels in grondexploitaties in de afgelopen vijf jaren gedaald van 450 naar 185 kavels. Voor enkele grondexploitaties zijn nu geen kavels meer beschikbaar.

De vraag naar woningen is er in alle kernen, maar is het grootst in de kernen met dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen: Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt. In de meeste kernen zijn er onvoldoende woningbouwplannen om in de vraag te voorzien. Alleen voor Steenwijk geldt dat de plannen voor woningbouw, qua aantallen redelijk in lijn zijn met de vraag. Qua type woningen is er vooral vraag naar woningen voor kleine huishoudens: betaalbare woningen voor starters en vooral: grondgebonden woningen met slaap- en badkamer beneden en een kleine tuin (patiowoningen) voor ouderen en andere kleine 1 of 2-persoonshuishoudens. Door woningen voor kleine huishoudens toe te voegen zetten de gemeente in op doorstroming van kleinere huishoudens vanuit hun gezinswoning naar een meer compacte woning. Hierdoor komen er gezinswoningen vrij voor gezinnen: de laatste paar jaren neemt het aantal (jonge) gezinnen in Steenwijkerland weer toe.

De verwachting is dat deze trend de komende jaren nog doorzet. Lokaal zijn er soms behoorlijke verschillen tussen de kernen. Zo wonen er in Blokzijl, Giethoorn en Steenwijkerwold redelijk veel 65-plussers, terwijl er in een kern als Sint-Jansklooster relatief veel jongeren zijn. Het is belangrijk hier bij de woningprogrammering rekening mee te houden.

Aantrekkelijk woonklimaat behouden en versterken

In het licht van de grote maatschappelijke opgaven als duurzaamheid en klimaatadaptatie is de woonopgave meer en meer een integrale gebiedsgerichte opgave. Naast het realiseren van aardgasloze en (bijna) energieneutrale nieuwbouw is er de enorme uitdaging om de bestaande voorraad te verduurzamen en voorbereidingen te treffen en voor de energietransitie. Locaties die in beeld zijn voor herontwikkeling of nieuwbouw worden in een vroeg stadium op geschiktheid voor woningbouw beoordeeld, waarbij o.a. aspecten als de ligging van het gebied (hoogte/laagte), klimaat-, natuur- en andere aspecten worden getoetst.

Sterke kernen en een vitaal buitengebied

Het woningmarktonderzoek toont aan dat in Steenwijkerland de woningvraag het grootst is in kernen met een goede bereikbaarheid en voldoende voorzieningen als supermarkt, basisschool of huisarts. De groei

concentreert zich daardoor in de 'voorzieningskernen' Steenwijk (inclusief Tuk), Vollenhove en Oldemarkt en de 'basiskernen' Steenwijkerwold, Blokzijl, Sint Jansklooster en Giethoorn. De basiskernen kennen wel voorzieningen, maar minder dan de voorzieningskernen. De 'woonkernen' zijn het kleinst, hebben vaak geen supermarkt en ook weinig andere voorzieningen. Deze kernen zijn in het woningmarktonderzoek ingedeeld in de clusters Noordoost, Noordwest en Zuid en de woningbehoefte voor deze kernen is per cluster aangegeven.

Wat nieuwe ontwikkelingen betreft richten we ons zoveel mogelijk op woonmilieus die aansluiten bij het bijzondere karakter en landschap van Steenwijkerland. Woonmilieus die passen bij de identiteit van het gebied en de kwaliteiten van het landschap. Naast vitale kernen willen we ook inzetten op een vitaal buitengebied. Om verpaupering van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) tegen te gaan zien we kansen om deze in te zetten voor de invulling van de lokale woningvraag, zoals voor nieuwe woonvormen of meergeneratiewoningen op een erf.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026

In de gemeente Steenwijkerland is er naast het realiseren van aardgasloze en (bijna) energieneutrale nieuwbouw een enorme uitdaging om de bestaande voorraad te verduurzamen en voorbereidingen te treffen voor de energietransitie. De huidige woningen in het projectgebied zijn sterk verouderd en voldoen dan ook niet aan de huidige duurzaamheidseisen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze woningen gesloopt, om daarna vijf nieuwe woningen te realiseren die voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Hiermee is sprake van een grote kwaliteitsverbetering.

In de gemeente Steenwijkerland is niet zozeer uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad nodig, maar vooral maatwerk en vernieuwing van de bestaande voorraad. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hierin voorzien. De nieuwe woningen zijn geschikt voor (jonge) gezinnen. Het aantal (jonge) gezinnen in Steenwijkerland neemt de laatste paar jaren toe. De verwachting is dat deze trend de komende jaren nog doorzet. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt kwalitatief invulling gegeven aan de woonbehoefte voor (jonge) gezinnen. Er is sprake van een afname van 3 woningen, echter is er sprake van een flinke kwaliteitsslag door de voorgenomen ontwikkeling en wordt de bestaande sociale huurwoningenvoorraad vernieuwd, aangezien dit noodzakelijk is met betrekking tot de huidige duurzaamheidseisen. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026.

4.3.3 Welstandsnota Steenwijkerland

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 projectgebied een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan zal moeten voldoen. Het uitgangspunt is dat het bouwplan een definitief positief welstandsadvies krijgt.

Het projectgebied ligt in het welstandsgebied 'Tussen Oldemarkt en De Eese', in het deelgebied 'Steenwijkerwold'.

In Steenwijkerwold staan nieuwbouw en oudere bebouwing door elkaar. Boerderijen zijn gebouwd met rode bakstenen en de daken bedekt met rood gebakken pannen. De woonhuizen zijn voornamelijk met pannen gedekt maar materiaal- en kleurgebruik zijn zeer divers. Het schuurgedeelte heeft een gesloten dak, en op het woongedeelte komt sporadisch een dakkapel voor. Een uitzondering wordt gevormd door de woningen uit de wederopbouwperiode, waarin rode baksteen, rode gebakken pannen, witte kozijnen en groene deuren het kleurenpalet bepalen.

Situering

1. De situering van de bebouwing kan verschillen maar dient zoveel mogelijk naar de openbare ruimte gericht te zijn en afgestemd te worden op de plaatselijke situatie.
2. Bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
3. Afwijkende situering is mogelijk indien het een vervangen van een compleet stedenbouwkundig ensemble betreft.

Vormgeving

1. De bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven dienen te worden gerespecteerd. Daarbij is in ieder geval relevant: schaal en maat, en de dakvorm
2. Vernieuwing of afwijkende vormgeving is mogelijk mits deze minimaal gelijkwaardige architectonische kwaliteiten als de omgeving bezit en respect toont voor maat, schaal en kapvorm.
3. Uitbreidingen dienen ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
4. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
2. Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote lichte en/of reflecterende vlakken te worden toegepast.
3. Bij veranderingen aan bestaande bebouwing dient de detaillering aan te sluiten bij de bestaande detaillering.

4.3.3.1 Toetsing aan Welstandsnota Steenwijkerland

De in voorliggende ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van rijwoningen. De vormgeving van de woningen sluit aan bij de omgeving. Qua bouw en goothoogte, dakvorm, kleuren en afstand tot de weg wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. De bijgebouwen worden achter de woningen geplaatst. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de welstandscriteria.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de hiervoor beschreven beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een ruimtelijke onderbouwing vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan/wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie projectgebied

De nieuwe woning wordt aangemerkt als geluidgevoelig object. Hieronder wordt nader ingegaan op de aspecten wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

De beoogde woningen liggen niet binnen de wettelijke geluidszones van wegen. Rondom het projectgebied geldt een 30-km/uur regime. Deze wegen kennen een lage verkeersintensiteit, waardoor verwacht wordt dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht.

Railverkeerslawaai

Binnen de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich geen spoorlijn. Het projectgebied ligt hiermee ook niet binnen de wettelijke geluidzone van een spoorweg. Aan het railverkeerslawaai hoeft niet nader te worden getoetst.

Industrielawaai

Van overlast als gevolg van industrielawaai is geen sprake, aangezien het projectgebied niet in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein ligt. Daarnaast wordt er geen nieuwe geluidsbron gerealiseerd.

5.1.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740.

5.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is in het verleden reeds een verkennend uitgevoerd op de locatie. Onderstaand zijn de conclusies die getrokken zijn in de bodemonderzoeksrapportage.

Voor de volledige rapportage en de vrijgave wordt verwezen naar bijlage 1.

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Het bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0.6-2.0 m-mv)

Het ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 (2.9-3.9 m-mv) bevat verhoogde gehalten barium, cadmium, nikkel en zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, hiervoor is geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022			
Jaar van planrealisatie			2023
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			37
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig			

In de bovenstaande tabel wordt weergegeven hoeveel bijdrage aan fijnstof in de gebruiksfase kan ontstaan. Hierbij kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet-in-betekenende mate bijdraagt aan de stikstof uitstoot in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in deze ruimtelijke onderbouwing voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

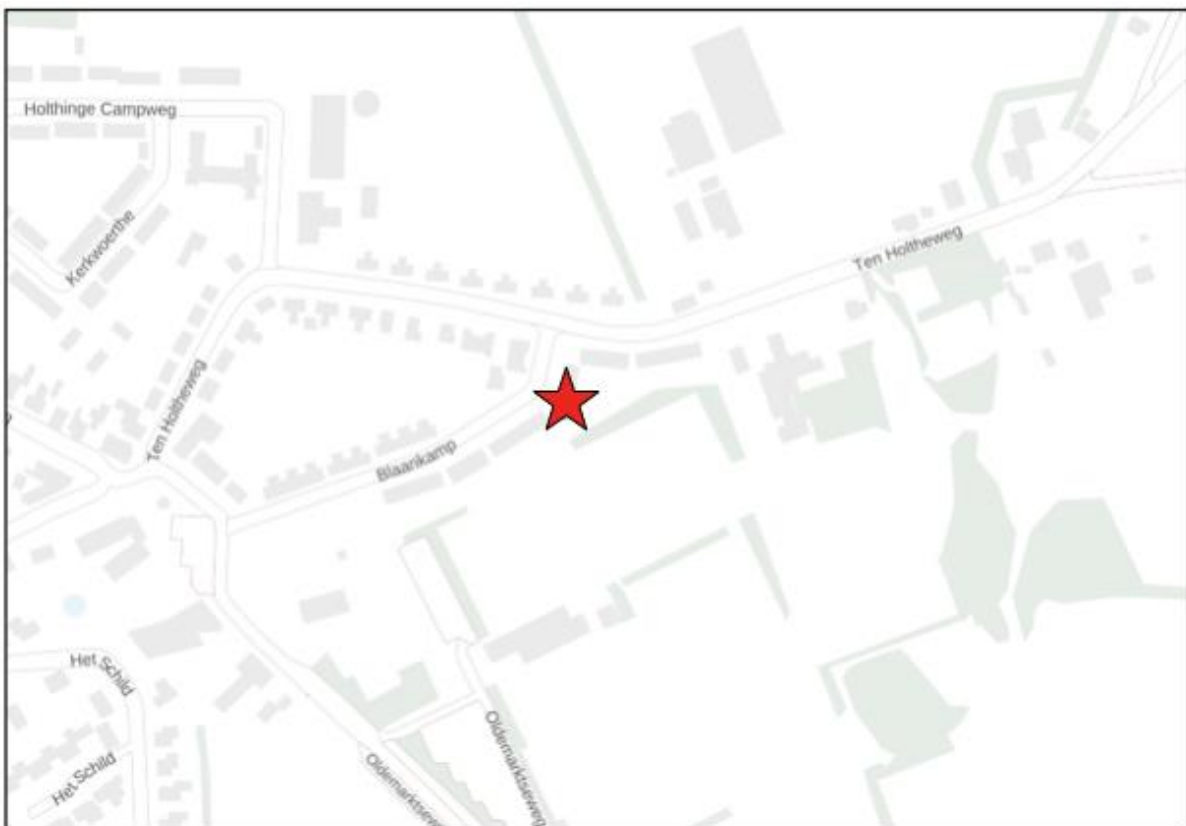
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven. Het projectgebied is met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' het plan past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het projectgebied ligt aan de Blaankamp waar er planologisch gezien in de omgeving maatschappelijke, bedrijfs-, woon- en agrarische functies, aanwezig zijn. Het gebied kan daarom worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes:

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.1 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'Wonen' wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving, de ontwikkeling levert dan ook geen belemmeringen op met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom, of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. In het projectgebied worden milieugevoelige functies gerealiseerd, namelijk woningen. In de omgeving van het projectgebied liggen naast woonfuncties ook bedrijf-, agrarische en maatschappelijke functies. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden en werkelijke afstanden tussen milieubelastende functies en het projectgebied weergegeven.

Adres	Milieubelastende functie	Grootste afstand (categorie)	Werkelijke afstand
Ten Holtheweg 3	Lasbedrijf	50 m (geluid)	250 m
Ten Holtheweg 3B	Kinderopvang	10 m (geluid)	70 m
Ten Holtheweg 16A	Manege	30 m (geur)	90 m
Oldemarktseweg 92	Sportvereniging	30 m (geluid)	25 m
Oldemarktseweg 94	Begraafplaats	0 m (geluid)	115 m

In bovenstaande tabel is weergegeven dat de werkelijke afstanden voldoen aan de richtlijnen voor betreffende milieubelastende functies in de omgeving van het projectgebied, met uitsluiting van de sportvereniging.

De woningen liggen binnen de richtafstand van het ten zuiden gelegen sportveldcomplex. Het gaat hierbij om de richtafstand van het milieuaspect 'geluid'. De richtafstand bedraagt 30 meter, terwijl het bouwvlak van de woningen op 25 meter afstand ligt. Het geluid afkomstig van een voetbalveld bestaat grotendeels uit geluid dat toeschouwers produceren. Het veld dat binnen de richtafstand ligt, is niet het hoofdveld van de sportclub. Het veld zal dan ook minder vaak gebruikt worden en er zullen over het algemeen minder toeschouwers aanwezig zijn dan bij het hoofdveld. Bovendien zullen de velden niet tot laat op de avond en 's nachts gebruikt worden, aangezien er geen lichtmasten bij het veld aanwezig zijn. Verwacht wordt dat de voorgenomen ontwikkeling daardoor geen hinder zal ondervinden van het geluid afkomstig van het voetbalveld. Tussen het betreffende sportveld en de te realiseren woningen bevindt zich daarnaast een dichte groenstrook dat als barrière fungeert. Daarnaast wordt opgemerkt dat er momenteel ook woningen op de locatie van het projectgebied staan. Planologisch gezien verandert de feitelijke situatie niet.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied ligt niet binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Weerribben' ligt op een afstand van circa 3,7 kilometer van het projectgebied. Gelet op de grote afstand zijn direct negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling zoals geluid- en lichthinder op voorhand uit te sluiten.

Om significant negatieve effecten als gevolg indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie uit te sluiten is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat er in zowel de aanlegfase als gebruiksfase geen sprake is van significante stikstofdepositie op gevoelige Natura 2000-gebieden. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die tot NNN behoren liggen op circa 1,2 kilometer afstand ten zuiden van het projectgebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Situatie projectgebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is bijgevoegd in bijlage 3, hieronder wordt op de belangrijkste conclusies en maatregelen ingegaan. In het projectgebied is sprake van rustplaatsen van de huismus en de gewone dwergvleermuis. Er is een ontheffing benodigd van de provincie, aangezien in het projectgebied sprake is van verblijfplaatsen van de huismus en de gewone dwergvleermuis. Deze ontheffing is verleend en is opgenomen in bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De volgende maatregelen worden genomen op basis van het ecologisch onderzoek:

Er wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin alle te nemen maatregelen worden vastgelegd. Werkzaamheden worden aantoonbaar in bijlage 3 conform dit protocol uitgevoerd. Door de ecologische toezichthouder wordt een ecologisch logboek bijgehouden. Hierin worden maatregelen vastgelegd, bedoeld om schade aan beschermde soorten te voorkomen. Daarbij wordt omschreven welke soort betrokken was en welke maatregelen zijn genomen op welke datum en locatie. Op deze manier kan in geval van handhaving eenvoudig worden aangetoond dat er zorgvuldig gewerkt wordt. Bij het onverwacht aantreffen van strikt beschermde soorten - vooral vleermuizen en nesten van broedvogels - worden de betreffende werkzaamheden direct gestaakt en wordt direct contact gezocht met de ecologisch toezichthouder. Bij de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de meest kwetsbare perioden van aanwezige soorten.

Voor een compleet overzicht van alle maatregelen wordt verwezen naar het ecologisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 3. Voor de gewone dwergvleermuis worden in het projectgebied permanente voorzieningen aangebracht, namelijk inbouwkasten. Deze worden ingemetseld in de nieuwe woningen en dienen ter compensatie van de verblijfplaatsen die verloren gaan als gevolg van de sloop van de woningen in het projectgebied.

5.6.4 Conclusie

Binnen het projectgebied bevinden zich verblijfplaatsen van de huismus en de gewone dwergvleermuis. Daarom is door de provincie een ontheffing verleend voor deze soorten. Met het nemen van de maatregelen zoals opgenomen in het ecologisch onderzoek in bijlage 3, wordt geconcludeerd dat ecologische aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is door Laagland Archeologie een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Er is sprake van een verstoord bodemprofiel met een gemiddelde dikte van 68 cm. Deze laag sluit gelijk aan op keizand of keileem. Er is geen bodemvorming waargenomen. Dit wijst erop dat het deel van de bodem waar steentijdvondsten verwacht kunnen worden is verdwenen of dat het terrein te nat was voor bodemvorming. De verwachting voor deze periode kan daarom worden bijgesteld naar laag. Voor latere tijden gold al een lage tot middelhoge verwachting. De mate van verstoring suggereert dat eventuele sporen uit de late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd grotendeels verstoord zullen zijn.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het projectgebied archeologische sporen bevat, afgezien van diepe grondsporen. Het archeologisch belang hiervan is laag. Om deze reden wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd en wordt geadviseerd het projectgebied vrij te geven. Indien bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dienen deze direct gemeld te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich binnen het projectgebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. De locatie bestaat in de huidige situatie uit braakliggende grond. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

5.7.3 Conclusie

De aspecten 'cultuurhistorie' en 'archeologie' vormen geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); *Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.*
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); *Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).*
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); *Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).*

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van

'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. Beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Beoordeling

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,7 kilometer afstand van het projectgebied. Uit de stikstofberekening is gebleken dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Er wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit project dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele projectgebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

De in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van vijf gezinswoningen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat het project geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig omdat het geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het voorliggend plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke

plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De bijbehorende rapportage is als bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

6.2.3 Wateraspecten

De toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan de compensatiegrens van 1500 m². Compenserende maatregelen in het kader van waterberging zijn dan ook niet noodzakelijk. De nieuw te bouwen woningen zullen op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangesloten. Afvalwater wordt op het gemeentelijk rioleringsstelsel afgevoerd. Binnen het projectgebied is er geen sprake van (grond)wateroverlast. 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. Het plan heeft verder geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie.

6.2.4 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 projectgebied 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. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktplaatsen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater direct op open water met het waterschap te worden afgestemd.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Het project wordt in kader van vooroverleg naar de Provincie Overijssel toegezonden.

8.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het vooroverleg met het waterschap is hiermee afgerond.

8.1.4 Gemeente Steenwijkerland

In het kader van participatie en maatschappelijk draagvlak, zal het voorgenomen project ter inzage worden gelegd. (In)directe omwonenden en belanghebbenden rondom het projectgebied kunnen op deze manier zienswijzen kenbaar maken tegenover het beoogde project.

8.1.5 Participatie omwonenden

In het kader van participatie zijn inwoners in de omgeving van het projectgebied in het najaar van 2022 geïnformeerd over het plan. Hiervoor is er persoonlijk bezoek geweest bij de omwonenden waarbij een toelichting over het nieuw plan is gegeven en de situatie is besproken. Verder is er in Maart 2023 een nieuwsbrief gestuurd naar de buurt. Hierin werd duidelijk omschreven wat er gesloopt zal worden en wat er in de plaats voor terug komt. De mogelijke contactpersonen werden in de nieuwsbrief vermeld, en er werd duidelijk gemaakt dat er een inloopbijeenkomst georganiseerd zal worden rond de zomer van 2023. De inloopbijeenkomst is gehouden op 27 juni 2023. Hiervoor hebben de omwonenden een uitnodiging ontvangen. Ook is de uitnodiging gedeeld met Dorpsbelang, zodat dit via sociale media kon worden gedeeld voor overige geïnteresseerden uit Steenwijkerwold. De bijeenkomst is goed verlopen. Er zijn een aantal buurtbewoners en overige belangstellende inwoners geweest en hebben wat vragen gesteld over de plannen. Woonconcept houdt verder de buurtbewoners op de hoogte van de ontwikkelingen met nieuwsbrieven.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 AERIUS-berekening

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Digitale watertoets

Bijlage 5 Ontheffing Soortenbescherming

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek