

**Bopa-onderbouwing Oldemarkt (OV),  
Kruisstraat 49 (nieuwbouw  
rijwoningen)**

***Ontwerp***

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:

	RB 20.262
	Maart 2026

## Inhoudsopgave

.....	1
<b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Doel .....	6
1.3 Verantwoording .....	6
1.4 Uitgevoerde onderzoeken .....	7
<b>2 HOOFDSTUK 2.....</b>	<b>8</b>
2.1 Aard van het project .....	8
2.2 Ligging plangebied .....	8
2.2.1 <i>Ligging en historie Oldemarkt</i> .....	9
2.2.2 <i>Ligging plangebied ten opzichte van Oldemarkt</i> .....	9
2.3 Geldende bestemmingen.....	11
2.4 Planvorm.....	12
2.5 Het gewenste bouwplan .....	13
<b>3 HOOFDSTUK 3 DE ANALYSE VAN BELEID(REGELS).....</b>	<b>18</b>
3.1 Rijk.....	18
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i> .....	18
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> .....	19
3.1.3 <i>Instructieregels Rijk (AMvB's)</i> .....	19
3.1.4 <i>Bruidsschat</i> .....	22
3.2 Provincie .....	23
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i> .....	23
3.2.2 <i>Omgevingsverordening Overijssel</i> .....	23
3.2.3 <i>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</i> .....	23
3.2.4 <i>Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</i> .....	26
3.3 Regionaal beleid.....	32
3.3.1 <i>Regionale Woonagenda</i> .....	32
3.4 Gemeente .....	32
3.4.1 <i>Woonagenda Steenwijkerland 2022 - 2026</i> .....	32
3.4.2 <i>Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030</i> .....	32
3.4.3 <i>Omgevingsvisie Steenwijkerland</i> .....	33
3.4.4 <i>Welstandsnota</i> .....	33
3.4.5 <i>Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland</i> .....	35
3.5 Lokale verordening .....	36
<b>4 HOOFDSTUK 4 GEVOLGEN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>37</b>
4.1 M.e.r.-beoordeling .....	37
4.1.1 <i>Wettelijk kader</i> .....	37
4.1.2 <i>Toetsing</i> .....	38
4.2 Verkeer en vervoer.....	38
4.2.1 <i>Wettelijk kader</i> .....	38
4.2.2 <i>Toetsing</i> .....	38
4.3 Geluid door activiteiten .....	39
4.3.1 <i>Wettelijk kader</i> .....	39
4.3.2 <i>Toetsing</i> .....	40
4.4 Luchtkwaliteit.....	41

4.4.1	Wettelijk kader.....	41
4.4.2	Toetsing.....	41
4.5	Geur.....	42
4.5.1	Wettelijk kader.....	42
4.5.2	Toetsing.....	43
4.6	Milieuhinder (bedrijven en milieuzonering).....	43
4.6.1	Wettelijk kader.....	43
4.6.2	Toetsing.....	44
4.7	Trillingen.....	44
4.7.1	Wettelijk kader.....	44
4.7.2	Toetsing.....	44
4.8	Bodem.....	45
4.8.1	Wettelijk kader.....	45
4.8.2	Toetsing.....	45
4.9	Omgevingsveiligheid.....	46
4.9.1	Wettelijk kader.....	46
4.9.2	Toetsing.....	47
4.9.3	Conclusie.....	48
4.10	Windhinder.....	48
4.10.1	Wettelijk kader.....	48
4.10.2	Toetsing.....	49
4.11	Water.....	49
4.11.1	Wettelijk kader.....	49
4.11.2	Toetsing.....	50
4.12	Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie).....	52
4.12.1	Wettelijk kader.....	52
4.12.2	Toetsing.....	52
4.13	Natuur.....	54
4.13.1	Wettelijk kader.....	54
4.13.2	Toetsing.....	56
4.13.3	Soortenbescherming.....	58
4.14	Duurzaamheid.....	58
4.14.1	Wettelijk kader.....	58
4.14.2	Toetsing.....	59
4.15	Gezondheid.....	59
4.15.1	Wettelijk kader.....	59
4.15.2	Toetsing.....	60
<b>5</b>	<b>ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>61</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	61
5.1.1	Financieel economische uitvoerbaarheid.....	61
5.1.2	Kostenverhaal.....	61
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	62
<b>6</b>	<b>HOOFDSTUK 6 INBRENG KETENPARTNERS.....</b>	<b>63</b>
6.1	Het Rijk.....	63
6.2	Provincie Overijssel.....	63
6.3	Waterschap Drents-Overijsselse Delta.....	63
<b>7</b>	<b>HOOFDSTUK 7 ADVIES.....</b>	<b>64</b>

## 1 Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voorliggende bopa-onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een concreet bouwvoornemen. Het bouwplan voorziet erin dat op het perceel Kruisstraat 49 te Oldemarkt 3 woningen (rijwoningen) worden gerealiseerd, als ook 3 bergingen. Feitelijk zijn de nieuwe woningen straks aan de Burgemeester van Gerrevinklaan gelegen.

Op onderstaande luchtfoto is het kadastrale perceel weergegeven waar de woningen gaan worden gebouwd. Het perceel waar het project betrekking op heeft is kadastraal bekend gemeente Oldemarkt, sectie H, nummer 1472 en heeft een totale oppervlakte van 688 m<sup>2</sup>.

Op het perceel staat een bestaande woning (Kruisstraat 49) met daarachter de daarbij behorende (bedrijfs)bebouwing dat gesloopt gaat worden. Het betreffende plangebied is op onderstaande luchtfoto met een geel kader weergegeven.



Figuur 1 : Weergave perceel vanuit de lucht



*Figuur 2 : Weergave bestaande bebouwing*

Op de weergave hierna is de beoogde perceelinrichting qua bebouwing zichtbaar gemaakt. In hoofdstuk 2 wordt het concrete bouwplan nader toegelicht en visueel gemaakt met de bouwtekeningen en de tekeningen van de landschappelijke inpassing.



Figuur 3 : Weergave beoogde bouwkaavel met de drie woningen en bergingen

## 1.2 Doel

Doel van de te verlenen omgevingsvergunning is de bouw van drie nieuwe (rij)woningen op het perceel achter Kruisstraat 49 te Oldemarkt. Tevens worden een drietal bergingen gerealiseerd in het zuidelijkste deel van het projectgebied.

## 1.3 Verantwoording

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

## 1.4 Uitgevoerde onderzoeken

Ten behoeve van het opstellen van voorliggende bopa-onderbouwing zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in deze onderbouwing.

Ter voorbereiding van de bopa-onderbouwing zijn de volgende onderzoeken verricht:

1. Verkennend bodemonderzoek, opgenomen als bijlage 1;
2. Stikstof-berekening), opgenomen als bijlage 2;
3. Ecoogisch onderzoek, opgenomen als bijlage 3;
4. Watertoets (opgenomen als bijlage 4).

## 2 Hoofdstuk 2

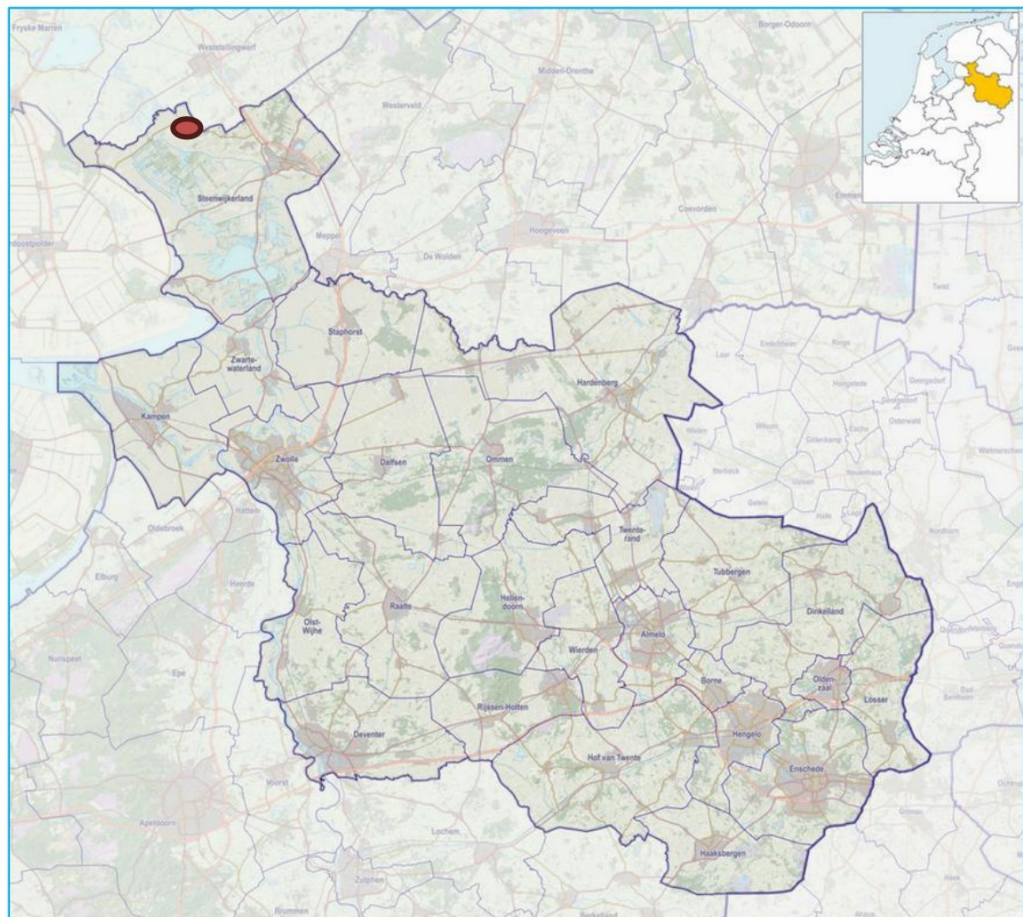
### 2.1 Aard van het project

Het voornemen is om op het perceel achter Kruisstraat 49 te Oldemarkt drie nieuwe (rij)woningen te gaan bouwen. De bestaande bebouwing in de vorm van een voormalige rijwielhandel zal daartoe worden gesloopt.

In het ontwerp van de woningen wordt volop aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Zo zullen de woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast zal gebruik gemaakt worden van moderne isolerende materialen om zoveel mogelijk energie te besparen.

### 2.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Kruisstraat 49 te Oldemarkt bevindt zich binnen het grondgebied van de gemeente Steenwijkerland. Op onderstaande kaart is weergave gedaan van de ligging van Oldemarkt vanuit een hoger perspectief.



Figuur 4: Nederland, de provincie Overijssel, de gemeente Steenwijkerland en de globale ligging van Oldemarkt in één oogopslag.

### **2.2.1 Ligging en historie Oldemarkt**

#### Historie Oldemarkt

De kern van Oldemarkt wordt gevormd door vrijwel aaneengesloten lintbebouwing langs de Hoofdstraat en een aantal dwarsstraten. Het straatprofiel is over het algemeen smal. De meeste panden zijn in de rooilijn gelegen. De bebouwing in de kern is overwegend kleinschalig. De individueel vormgegeven woonhuizen zijn opgetrokken over één tot twee bouwlagen met een zadeldak met wolfseind of met topgevel, maar andere kapvormen in langs- en dwarsrichting komen ook voor.

#### Gebiedskenmerken Oldemarkt

##### *Verkeersstructuur Oldemarkt*

De externe ontsluiting van Oldemarkt vindt plaats via de Ossenzijlerweg – Koningin Julianaweg en de Frieseweg. Het tracé Ossenzijlerweg – Koningin Julianaweg, aan de zuidwestzijde van het dorp en onderdeel van de provinciale weg N761, verbindt Oldemarkt met Steenwijk en de Noordoostpolder (via Ossenzijl en Kuinre). De Frieseweg sluit aan op de verbindingen naar Wolvega en Meppel. De kern is via de Hoofdstraat en de Kruisstraat aangesloten op deze wegen. Ten behoeve van de centrumfunctie van de Hoofdstraat geldt grotendeels eenrichtingsverkeer. De verbinding Klaas Muisstraat – Slingerland verbindt de westelijke en oostelijke dorpsgedeelten, via de Hoofdstraat, met elkaar. De Molenkamp vormt de ontsluiting van de woonbuurt De Wheeën op de hoofdstraat. De woonbuurt De Hare wordt ontsloten via de weg De Hare op de Hareweg. De nieuwbouw aan het Mallegat wordt ontsloten door de Telwal – Oosterbroekweg.

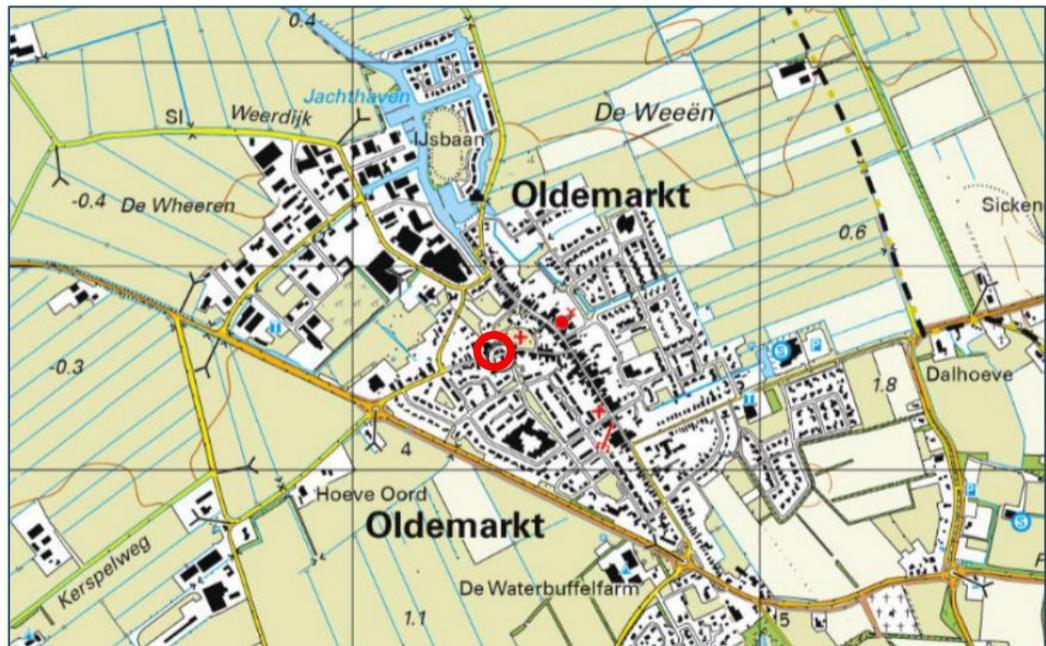
De meeste straten binnen de bebouwde kom van Oldemarkt zijn aan te merken als erftoegangsweg/woonstraat en kennen een snelheidsregime van 30 km/h.

##### *Functionele structuur*

In de kern Oldemarkt overheerst de woonfunctie. Met name langs de Hoofdstraat en in de omgeving bevinden zich tussen de woningen, nog enkele bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandelsvestigingen en horecagelegenheden. Maatschappelijke voorzieningen komen daarnaast ook verspreid over de kern voor.

### **2.2.2 Ligging plangebied ten opzichte van Oldemarkt**

Het plangebied bevindt zich in het centrale deel van het dorp Oldemarkt. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van het dorp Oldemarkt zelf zichtbaar gemaakt. Het plangebied is daarbij weergegeven binnen de rode cirkel.



Figuur 5: Weergave ligging projectgebied ten opzichte van het dorp Oldemarkt

Het perceel zelf betreft een bebouwd gedeelte van het perceel Kruisstraat 49 te Oldemarkt. Het zuidelijke deel van het perceel heeft (bedrijfs)bebouwing in de vorm van een (voormalige) fietswinkel dat gesloopt gaat worden.



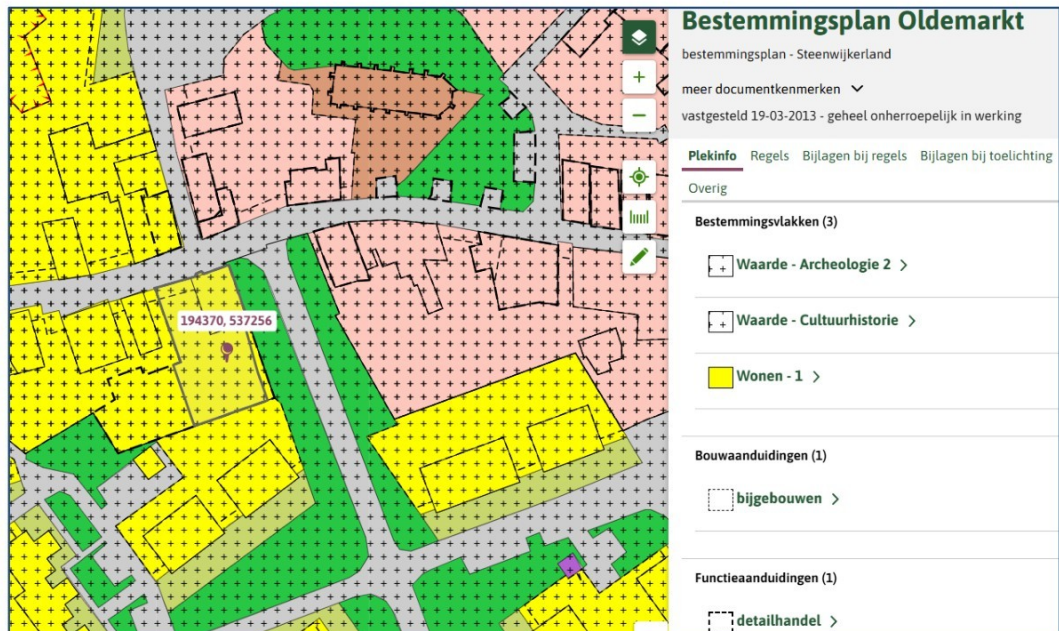
Figuur 6 : Op de voorgenomen bouwperceel staat momenteel bedrijfsbebouwing ten dienste van een (voormalige) fietswinkel. Deze bebouwing gaat gesloopt worden.



Figuur 7 : Weergave van de woning Kruisstraat met links de fietswinkel. Deze bebouwing gaat gesloopt worden waardoor de oorspronkelijke zijgevel van de woning zichtbaar wordt.

## 2.3 Geldende bestemmingen

Het projectgebied van voorliggende bopa-onderbouw ligt binnen de begrenzing van het Omgevingsplan gemeente Steenwijkerland en als tijdelijk onderdeel daarvan het nog deel uitmakende "Bestemmingsplan Oldemarkt". Binnen dit plan is het projectgebied voorzien van de functie als 'Wonen-1' met bouw- en functieaanduiding 'bijgebouwen' en 'detailhandel'. Op het perceel rusten tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.



Figuur 8 : Weergave geldend bestemmingsplan

Het bouwplan voldoet niet aan de onderstaande artikelen:

- artikel 18.2.1 onder a, woningen, uitsluitend binnen de aanduiding bouwvlak. Dit bouwplan valt volledig buiten het bouwvlak;
- artikel 25.1.2 onder b., de bebouwing is individueel/vrijstaand. Dit bouwplan voorziet in rijwoningen;
- artikel 25.1.2 onder k., bij nieuwbouw van gebouwen worden de beschreven bebouwingskarakteristieken gerespecteerd. Dit bouwplan voldoet niet helemaal.
- Artikel 25.3.1 onder a, het is verboden op of in de Waarde – ‘Cultuurhistorie’ aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijne, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren in de openbare ruimte: verandering aan te brengen in de aanwezige stedenbouwkundige/landschappelijke structuur.

De drie nieuw te bouwen (rij)woningen zijn niet passend binnen deze functie. De gemeente wil echter wel meewerken aan het verzoek om te komen tot het bouwen van de gewenste 3 woningen.

## 2.4

### Planvorm

Medewerking aan het plan is mogelijk door middel van het afwijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan ‘Gemeente Steenwijkerland’ en daarbij het als onderdeel daarvan uitmakende ‘bestemmingsplan Oldemarkt’ door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder te noemen: bopa).

Een bopa is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

- Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen;
- Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de bopa gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Voor een dergelijke afwijkingsprocedure is het nodig dat er een bopa-Onderbouwing wordt opgesteld waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling van het bouwplan sprake is van een zogeheten ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Het bevoegd gezag beoordeelt of de bopa voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA-Onderbouw aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Zo nodig en indien relevant kan er ook nog worden getoetst aan regionaal beleid.

Middels voorliggende bopa-onderbouw is hier gehoor aan gegeven.

## 2.5 Het gewenste bouwplan

Het is de bedoeling dat het projectgebied geschikt wordt gemaakt voor woningbouw. Er komt een rijwoning met drie woningen te staan binnen het projectgebied. Hierna volgt de situatietekening van het nieuwe woonperceel, gevolgd door de verschillende gevel- en bouwtekeningen van de te bouwen woningen. In het zuidelijke deel van het projectgebied komen drie bergingen.

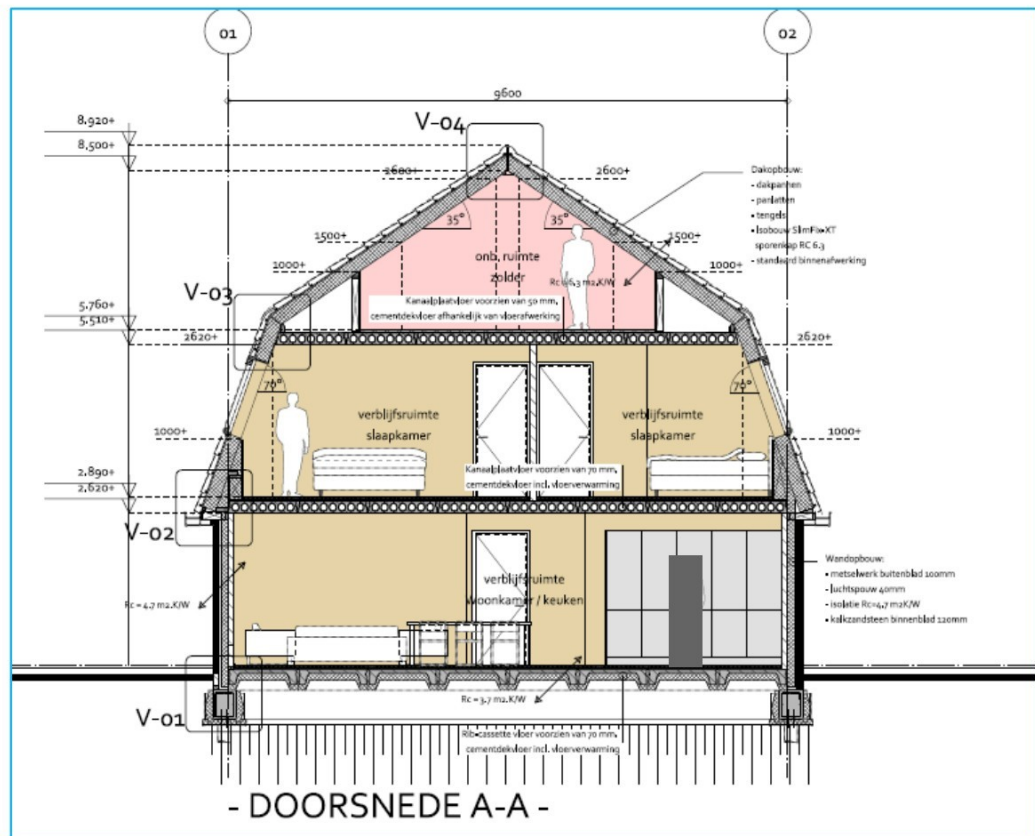


Figuur 9 : Weergave nieuwe situatietekening

Hierna volgen eerst de bouwtekeningen van de woningen, gevolgd door de tekeningen van de bergingen.

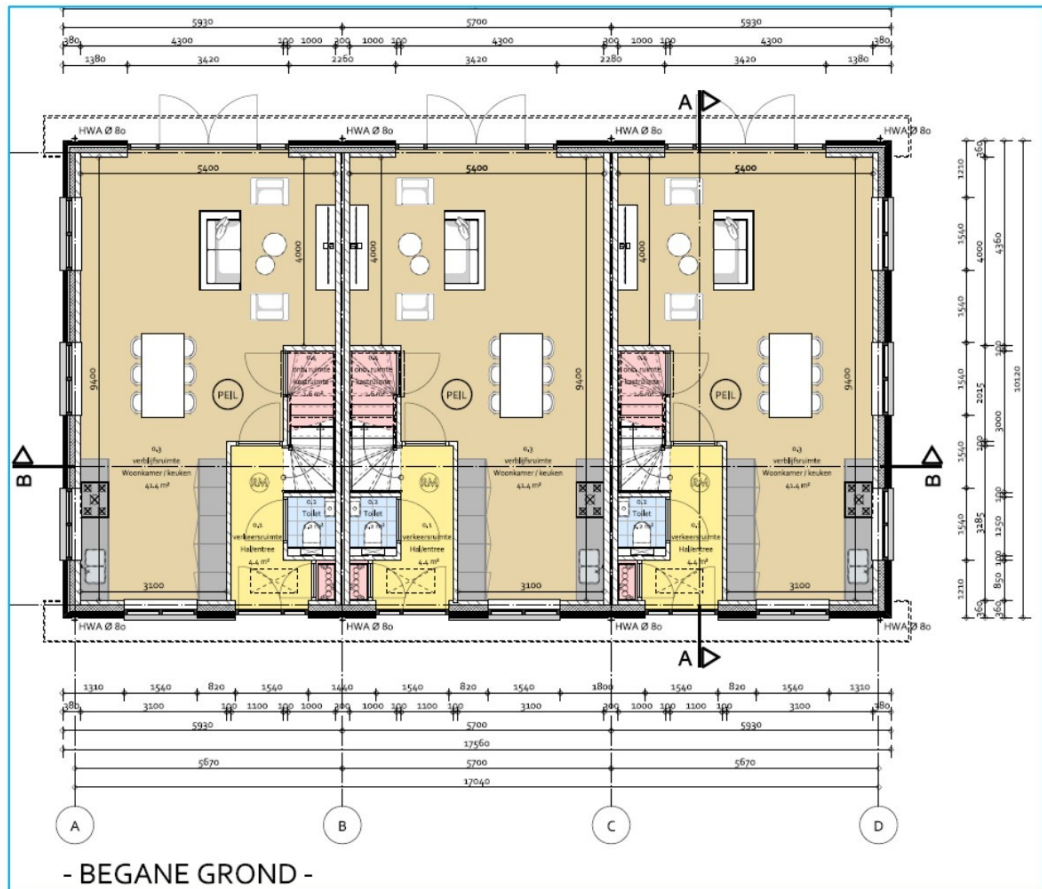


Figuur 10 : Weergave geveltekeningen



Figuur 11 : Weergave doorsnedetekening

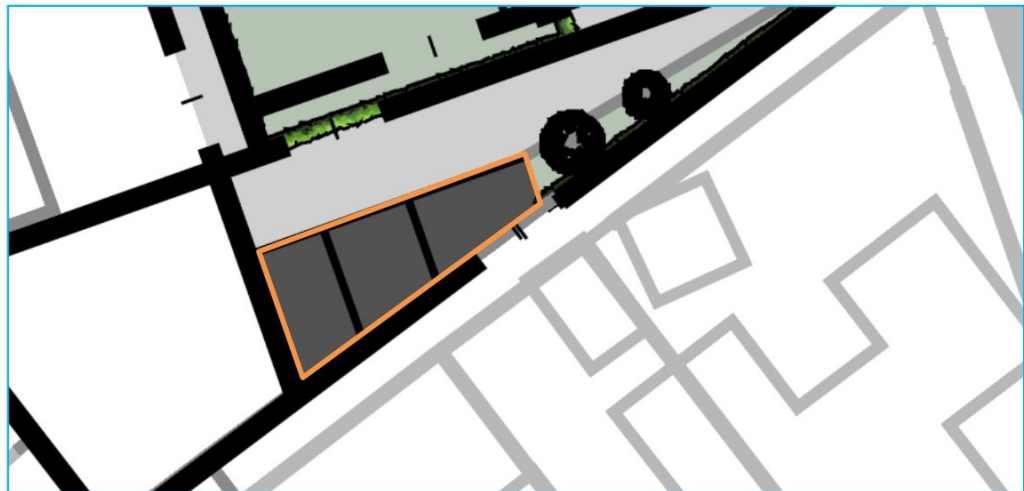
De woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van circa 2,62 meter en 9,0 meter. Het geldende planologische kader staat qua goot- en bouwhoogte 3,5 en 7,5 meter toe. De goothoogte past daarmee, de hogere bouwhoogte echter niet. Deze hogere bouwhoogte is echter wel nodig door de nieuwe eisen vanuit het Bouwbesluit en de dikkere vormen van isolatie.

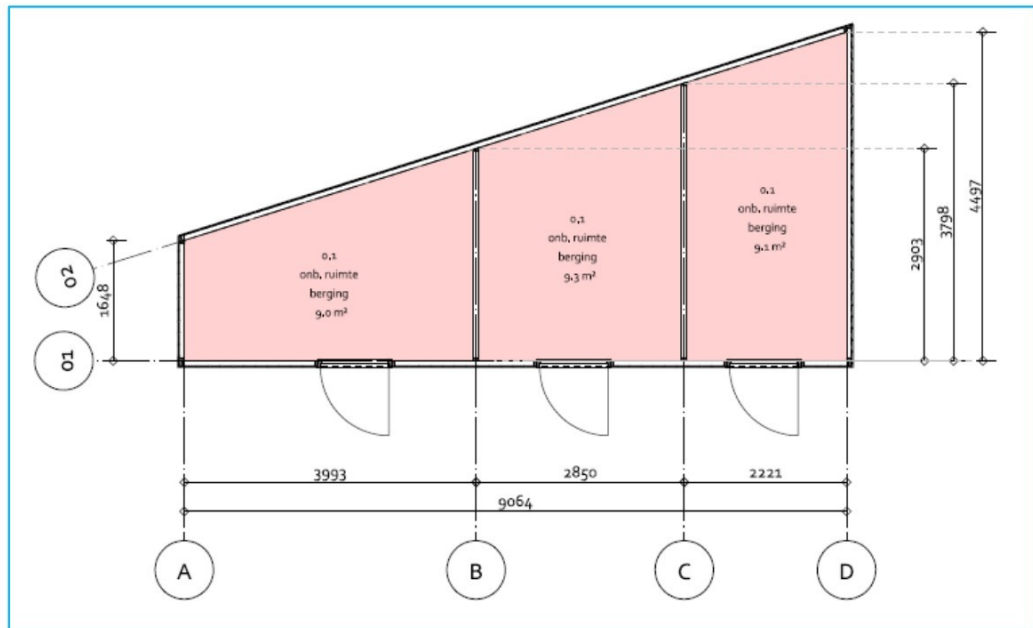


Figuur 12 : Weergave plattegrond

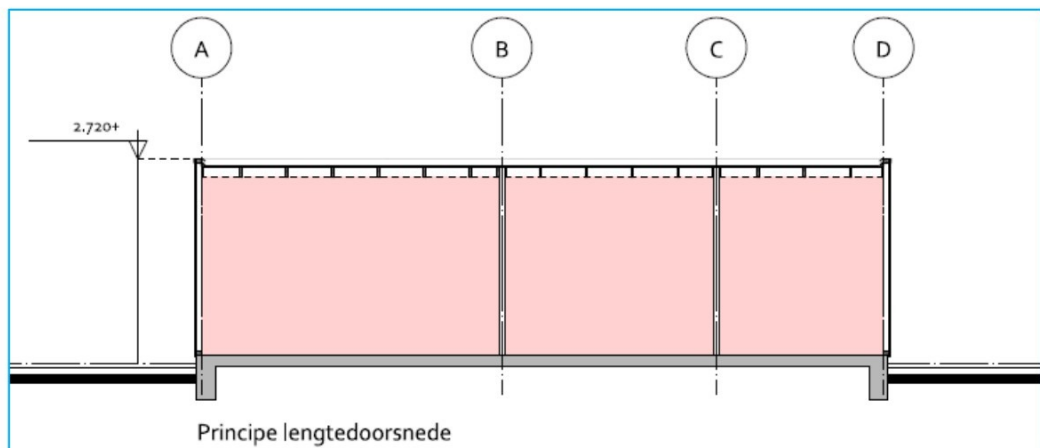
Voor de exacte bouwtekeningen wordt, mede omwille van de leesbaarheid ervan, verwezen naar de bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit, omgevingsplan en technisch' gevoegde bouwtekeningen.

Volgen hierna nog de tekeningen van de bergingen die in het zuidelijke deel van het projectgebied worden gerealiseerd en die op onderstaande weergave in het oranje kader zijn weergegeven.

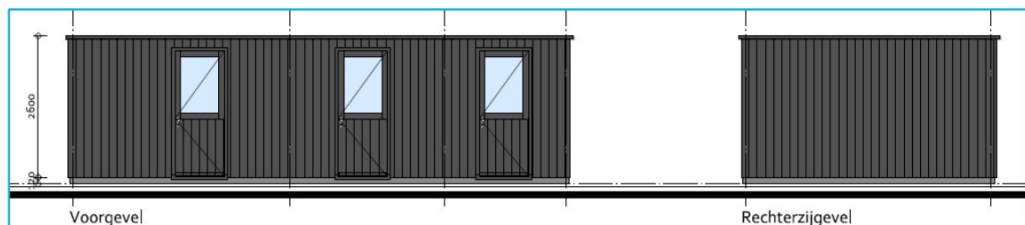




De bergingen krijgen een oppervlakte van 9,0 m<sup>2</sup> (de meest linker), 9,3 m<sup>2</sup> (de berging in het midden) en 9,1 m<sup>2</sup> (de meest rechter).



De bergingen krijgen een maximale bouwhoogte van 2,72 meter. Hierna volgen nog gevelbeelden van deze bergingen.



### 3 Hoofdstuk 3 De analyse van beleid(regels)

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

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

#### 3.1 Rijk

##### 3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties 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 de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. 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 van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### *3.1.2.1 Wettelijk kader*

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

#### *3.1.2.2 Toetsing*

Het project is niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking; het gaat om de bouw van maximaal drie nieuwe woningen. Het project is niet voldoende substantieel. Er is pas sprake van een substantieel plan als er 12 of meer nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarvan is hier geen sprake met 'slechts' de bouw van drie woningen.

### **3.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)**

#### *3.1.3.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)*

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder

landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

### *Toetsing*

In het Bkl staan in hoofdstuk 5 instructieregels die bij het opstellen van een omgevingsplan moeten worden nagekomen. Het grootste deel bestaat uit instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de wet. In hoofdstuk 4 van

deze bopa-onderbouwning zijn de verschillende instructieregels getoetst en kan alles overziend geconcludeerd dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 3.1.3.2

#### *Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)*

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatie van de gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

#### *Toetsing*

In het Bal en Bbl zijn mogelijkheden opgenomen om (maatwerk)regels te stellen die opgenomen kunnen worden in het Omgevingsplan. Dergelijke regels zijn voor dit plan niet nodig. Ook zijn voor dit plan geen maatwerkvoorschriften bekend die van invloed zijn op de te verlenen omgevingsvergunning.

Daarnaast zijn de (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken en vormt het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

#### Conclusie Rijksbeleid

##### *NOVI*

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien drie nieuwe woningen. In de regio van de gemeente Steenwijkerland is, net als in de rest van Nederland, een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woning voorziet in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI.

##### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het project is van een dermate geringe omvang dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Er is geen nadere ladderonderbouwing nodig.

##### *Instructieregels Rijk*

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

#### **3.1.4**

##### ***Bruidsschat***

In het Omgevingsplan gemeente Steenwijkerland is de landelijk geregelde bruidsschat opgenomen. Voorliggende onderbouwing ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunning gaat (uiteindelijke) onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan en daarmee gaan ook de regels van de Bruidsschat gelden voor deze specifieke locatie.

## 3.2 Provincie

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

### 3.2.1 *Omgevingsvisie Overijssel*

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit:

- 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 is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

### 3.2.2 *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. 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 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.

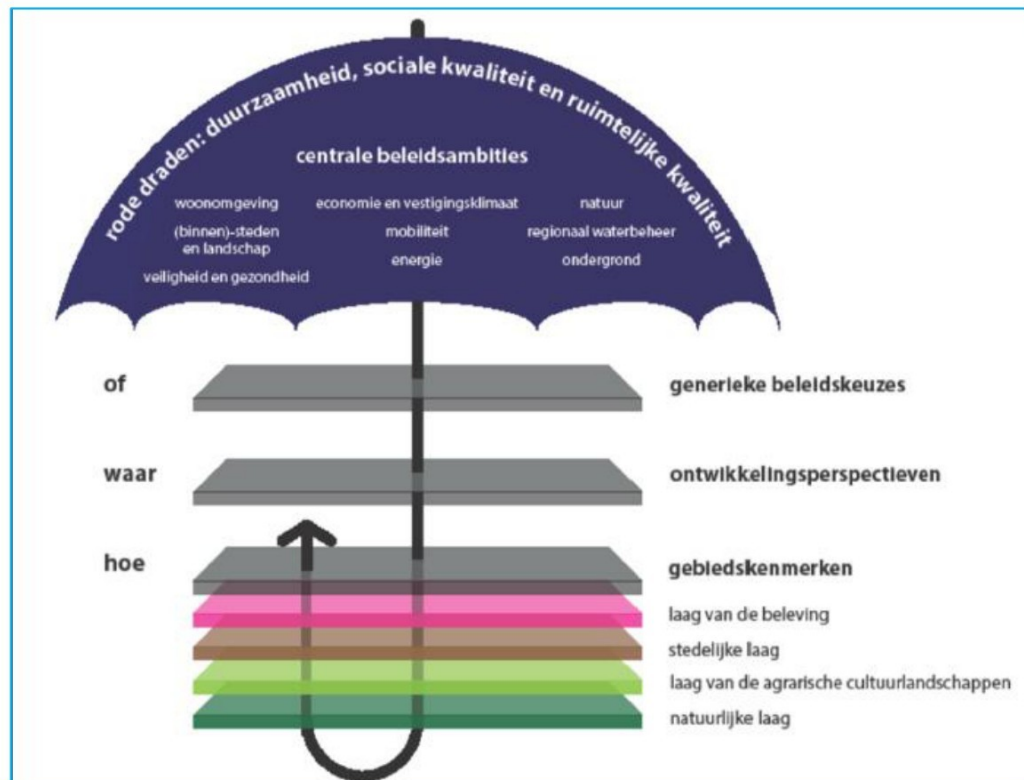
### 3.2.3 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

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, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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.



Figuur 13 : Weergave provinciaal sturingsmodel

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

### 3.2.3.1

#### *Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebieds-specifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

### 3.2.3.2

#### *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

### 3.2.3.3

#### *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 belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

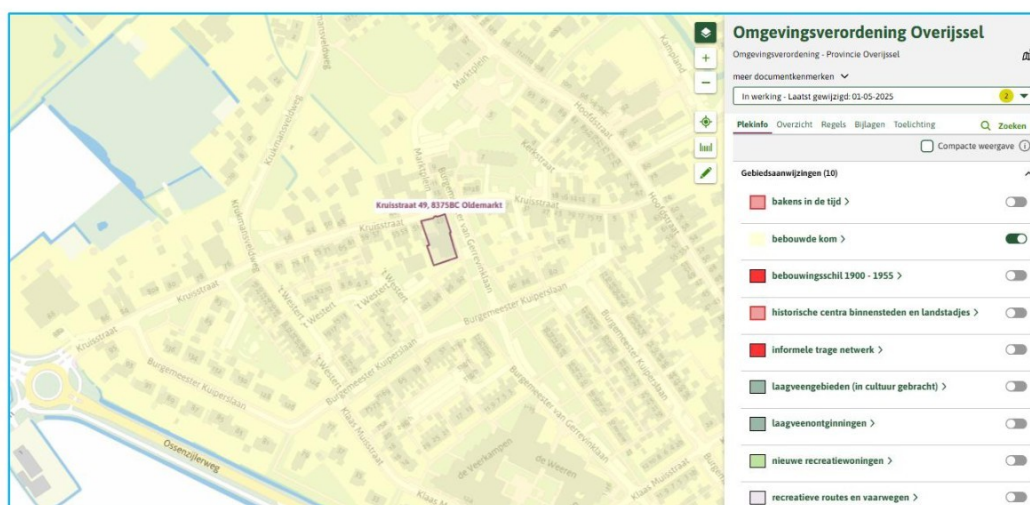
De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden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

### 3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

#### 3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat er sprake is van een locatie die zich in het bestaand bebouwd gebied bevindt en daarmee binnen een voorkeursgebied vanuit provinciaal beleid gezien voor wat betreft de bouw van nieuwe woningen. Op onderstaande afbeelding is zichtbaar gemaakt dat het projectgebied zich binnen het ‘bestaand stedelijk gebied’ bevindt.



Figuur 14 : Weergave bestaand stedelijk gebied

#### 3.2.4.2 Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

##### Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken worden in 4 lagen onderscheiden:

1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving.

Hierna wordt nader op de genoemde gebiedskenmerken ingegaan.

#### 3.2.4.2.1

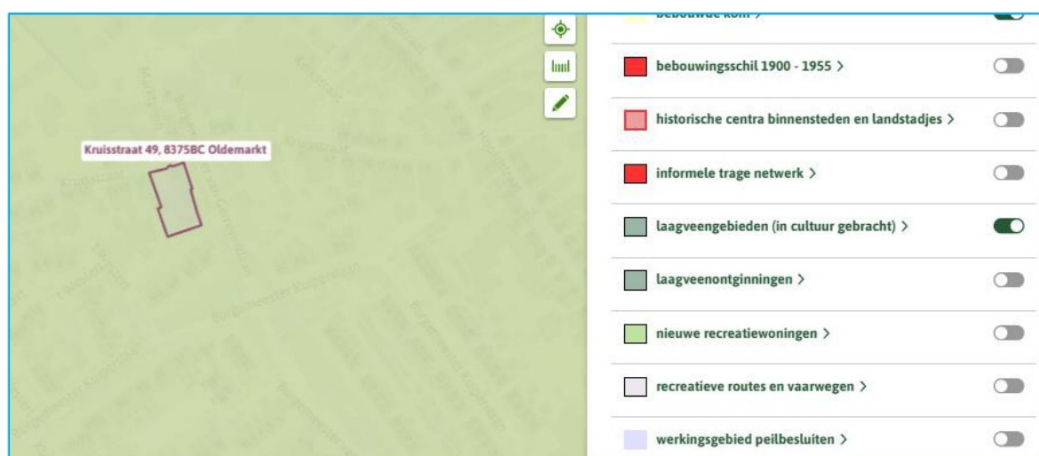
##### *De natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'Laagveengebieden in cultuur gebracht'.



Figuur 15 : Weergave Laagveenrestanten

De provincie Overijssel is in deze gebieden gericht op het behoud van het veenpakket. De ontwikkelingen in het plangebied doen geen afbreuk aan het veenpakket en hebben geen invloed op het waterpeil. Dit komt mede doordat ter plaatse sprake is van gebied dat in zijn geheel reeds stedelijk ingevuld is/bebouwd is en de wezenlijke kenmerken niet meer zichtbaar zijn.

#### In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de omringende woningbouw en de bebouwing op het perceel zelf. Geconcludeerd wordt

dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten woningbouwontwikkeling.

### 3.2.4.3

#### *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, et cetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

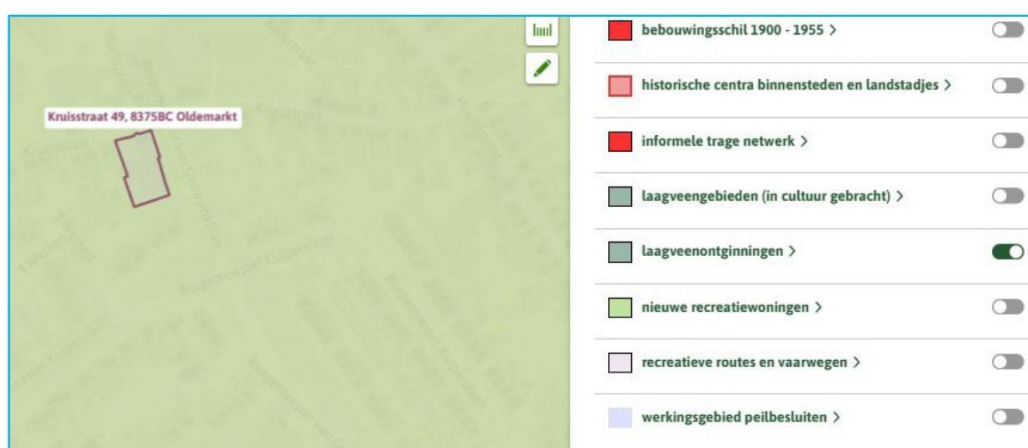
#### Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag 'Laag agrarisch-cultuur landschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van het zogeheten 'Laagveengebieden'.



Figuur 16 : Weergave Laagveeontginningen

De ambitie van de provincie Overijssel is om de cultuurhistorische kwaliteiten van het "Laagveenlandschap" zo veel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken.

Als er ontwikkelingen plaatsvinden in de laagveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur.

Veel laagveengebieden zijn ontgonnen en deels ontveend. Dat heeft geleid tot veenontginningslandschappen met een karakteristieke maat en schaal van de ruimte. Het slotenpatroon en, waar aanwezig, de houtsingels accentueren deze ruimtelijke structuur. Het project heeft geen consequenties voor de karakteristiek en structuur van het laagveengebied omdat de locatie zich binnen het bestaand stedelijk gebied bevindt.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Er komen in het landschap passende woningen voor terug die zich voegen in het bestaande karakter van Oldemarkt. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van waardevolle landschapsstructuren of karakteristieke bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2.4.4

*Stedelijke laag*

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag, te weten 'woonwijken 1955 – nu'.



Figuur 17 : Weergave '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.

#### In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

In voorliggend geval wordt reguliere bewoning toegestaan binnen een drietal nieuw te bouwen woningen. De nieuwe woonfunctie past goed in de omgeving waarbinnen het projectgebied ligt. Geconcludeerd wordt dat de invulling van de locatie in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

#### 3.2.4.5

#### *Laag van de beleving*

Er is sprake van de laag van de beleving, te weten er is sprake van 'donkerte'.



De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

#### *Ambitie*

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

#### *Sturingsrichting*

- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

#### *Inspiratie*

Behoud van het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden.

De nieuwe woningen zullen qua buitenverlichting zoveel als mogelijk is gebruik gaan maken van energiezuinige led-verlichting dat naar beneden zal worden gericht en waarbij gebruik wordt gemaakt van bewegingssensoren om 'onnodig lang aanstaan' te voorkomen.

## Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 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. Op dit moment is er in Steenwijkerland tot 2030 een harde plancapaciteit van 514 woningen en een zachte plancapaciteit van 357 woningen (samen 871). 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 geeft hier invulling aan.

### **3.4 Gemeente**

#### **3.4.1 Woonagenda Steenwijkerland 2022 - 2026**

In deze 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 woningmarkt in Steenwijkerland wordt momenteel gedomineerd door schaarste, vooral op de koopmarkt. Oldemarkt wordt gezien als een groeikern en er is ontwikkelruimte voor woningbouw. De bouw van de drie woningen past daarmee binnen de Woonagenda.

#### **3.4.2 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030**

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

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen.

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

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze functie, er komen immers 3 woningen bij. Verder heeft deze toekomstvisie geen specifieke eisen voor het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan de eisen uit de toekomstvisie.

### **3.4.3 Omgevingsvisie Steenwijkerland**

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

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

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

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

#### Passende woningprogrammering en zuinig ruimtegebruik

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

#### Duurzaamheid

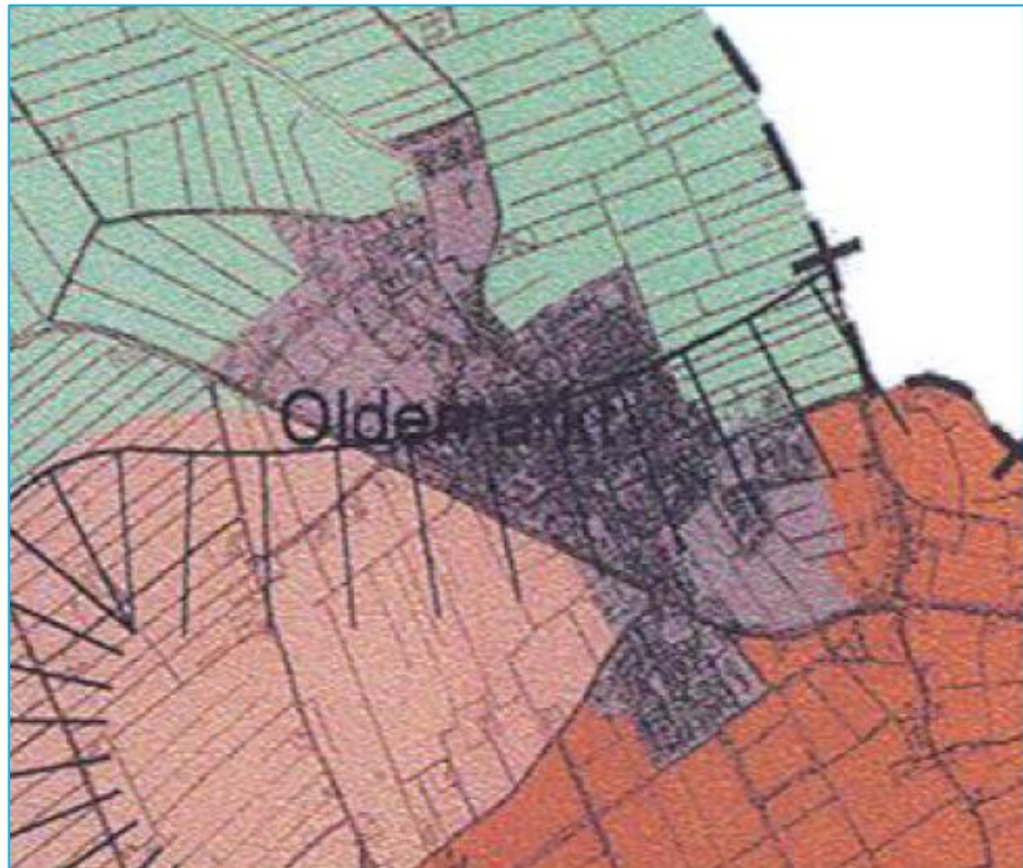
De groene gemeente Steenwijkerland heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid.

Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met de Omgevingsvisie. De nieuwe woningen zullen zo duurzaam en energiezuinig worden gebouwd als mogelijk is en moet op basis van de huidige duurzaamheidseisen vanuit de bouw- en regelgeving.

### **3.4.4 Welstandsnota**

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische,

stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.



1	STUWWALLANDSCHAP TUSSEN OLDEMARKT EN DE EESE	
1.1		Kampenlandschap
1.2		Heideontginningslandschap rond Willemsoord
1.3		Eesveen en IJsselham
1.4		Oldemarkt
1.5		Steenwijkerwold
1.6		Tuk

Voor dit gebied geldt dat er sprake is van het welstandsgebied 'Stuwwallandschap tussen Oldemarkt en de Eese – Oldemarkt'. Aan de voor dat gebied geldende welstandscriteria zal getoetst worden.

Verder valt nog aan te geven dat sprake is van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Oldemarkt' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, met ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' de monumenten, zoals vastgelegd bij lijst in bijlage 3 'overzicht monumenten', en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de karakteristieke panden.'

Het pand is verder niet aangemerkt als een monument of karakteristiek pand. Ten aanzien van de sloop van de bestaande bebouwing is er daarom geen belemmering.

### **3.4.5 Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland**

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

Om te voorkomen dat in elk Omgevingsplan de parkeernormen moet worden beschreven, is het mogelijk om een Nota Parkeernormen vast te stellen. In deze nota wordt de parkeernormering van elke te (her)ontwikkelen functie binnen de gemeente Steenwijkerland afgedekt. Vanuit het betreffende Omgevingsplan kan naar de Nota Parkeernormen worden verwezen. Omgekeerd dient deze nota ook als een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw TAM-omgevingsplan, Wijziging Omgevingsplan of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het Omgevingsplan wordt verleend.

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

De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 381 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie 381 zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

Op basis van de Nota zijn er voor het segment 'koop, tussen/hoek' in 'rest bebouwde kom' 1,6 parkeerplaatsen per woning nodig (zie ook onderstaande tabel). Voor drie woningen betekent dat afgerond 5 parkeerplaatsen.

De situatietekening laat 2 nieuwe parkeerplaatsen langs de Burgemeester van Gerrevinklaan zien. Met de gemeente is overeenstemming bereikt dat dat voldoende is. Dat wordt ook vastgelegd in de af te sluiten overeenkomst met de gemeente.

1. Hoofdgroep Wonen				
Woning (norm per woning)				
Type woning	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel van bezoekers
Koop, vrijstaand	1,4	1,9	2,0	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,3	1,8	1,8	
Koop, tussen/hoek	1,1	1,6	1,6	
Koop, etage, duur *	1,2	1,7	1,7	
Koop, etage, midden *	1,0	1,5	1,5	
Koop, etage, goedkoop *	0,9	1,2	1,2	
Huurhuis, vrije sector **	1,1	1,6	1,6	
Huurhuis, sociale huur**	0,9	1,2	1,2	
Huur, etage, duur **	1,0	1,5	1,5	
Huur, etage, midden/goedkoop **	0,7	1,0	1,0	
Aanleunwoning en serviceflat	0,8	1,0	1,0	

\*Indeling categorie o.b.v. prijscategorieën vastgesteld in Visie op Wonen en Leefbaarheid  
\*\*Indeling categorie o.b.v. prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid met woningcorporaties

### 3.5 Lokale verordening

Er is geen sprake van lokale verordeningen die zichtbaar zijn op Regels op de Kaart die meegenomen hoeven te worden in deze onderbouwing.

## 4 Hoofdstuk 4 Gevolgen milieu- en omgevingsaspecten

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

### 4.1 M.e.r.-beoordeling

#### 4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
  - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
  - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

*Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.*

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
  - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
  - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en

3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
  - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
  - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

#### **4.1.2 Toetsing**

Bij het toelaten van woningen op een locatie in een omgevingsplan moet er een mer-beoordeling plaatsvinden als de woningen onderdeel zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. De mer-beoordelingsplicht geldt voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Ter plaatse van het perceel Kruisstraat 49 te Oldemarkt worden 'slechts' drie nieuwe woningen gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied. Vanuit dit hoofdstuk 4 is verder gebleken dat er geen significant nadelige effecten voor het milieu optreden, zodat een nadere m.e.r.-beoordeling niet hoeft plaats te vinden.

## **4.2 Verkeer en vervoer**

### **4.2.1 Wettelijk kader**

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. Naast het provinciaal en het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

### **4.2.2 Toetsing**

#### **4.2.2.1 Toetsing verkeer**

In de beoordeling van het project op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerwijzen gezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

Het project leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. De realisatie van drie extra woningen leidt tot circa 24 extra verkeersbewegingen per etmaal. De aanwezige Kruisstraat en Burgemeester van Gerrevinklaan kan deze geringe extra verkeersstroom aan en zal niet leiden tot congestie op deze weg dan wel een verminderde verkeersveiligheid.

#### **4.2.2.2 Toetsing parkeren**

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

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

Op basis van de Nota zijn er voor het segment 'koop, tussen/hoek' in 'rest bebouwde kom' 1,6 parkeerplaatsen per woning nodig (zie ook onderstaande tabel). Voor drie woningen betekent dat afgerond 5 parkeerplaatsen.

De situatietekening laat 2 nieuwe parkeerplaatsen langs de Burgemeester van Gerrevinklaan zien. Met de gemeente is overeenstemming bereikt dat dat voldoende is. Dat wordt ook vastgelegd in de af te sluiten overeenkomst met de gemeente.

1. Hoofdgroep Wonen				
Woning (norm per woning)				
Type woning	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel van bezoekers
Koop, vrijstaand	1,4	1,9	2,0	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,3	1,8	1,8	
Koop, tussen/hoek	1,1	1,6	1,6	
Koop, etage, duur *	1,2	1,7	1,7	
Koop, etage, midden *	1,0	1,5	1,5	
Koop, etage, goedkoop *	0,9	1,2	1,2	
Huurhuis, vrije sector **	1,1	1,6	1,6	
Huurhuis, sociale huur**	0,9	1,2	1,2	
Huur, etage, duur **	1,0	1,5	1,5	
Huur, etage, midden/goedkoop **	0,7	1,0	1,0	
Aanleunwoning en serviceflat	0,8	1,0	1,0	

\*Indeling categorie o.b.v. prijscategorieën vastgesteld in Visie op Wonen en Leefbaarheid  
\*\*Indeling categorie o.b.v. prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid met woningcorporaties

Figuur 24 : Weergave parkeernormen

## 4.3 Geluid door activiteiten

### 4.3.1 Wettelijk kader

Akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd voor nieuwe woningen die zijn gelegen binnen het aandachtgebied van wegen. Op grond van artikel 3.20 Besluit kwaliteit leefomgeving is een geluidaanachtsgebied een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

De gemeente Steenwijkerland heeft voor haar gemeentewegen nog geen basisgeluidemissie of geluidaanachtsgebieden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld geldt ten aanzien van het geluidaanachtsgebied overgangsrecht dat is vastgelegd in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. In dit artikel is vastgelegd dat voor gemeentewegen en waterschapswegen het geluidaanachtsgebied bestaat uit het gebied dat zich aan weerszijden van de as van de weg uitstrekt tot de afstand, gemeten vanaf de rand van de weg zoals hierna is opgesomd:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt 200 m;

- c. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken 350 m.

Voor de provinciale wegen geldt eveneens een zone langs de weg zolang de geluids aandachtsgebieden nog niet zijn vastgesteld. Dit is geregeld in artikel 12.7 tijdelijk geluids aandachtsgebied. In dit artikel is geregeld dat zolang geen geluids aandachtsgebieden langs provinciale wegen zijn vastgelegd de breedte van onderzoekszone berust op artikel 74 Wet geluidhinder.

#### *Geluidgevoelig gebouw*

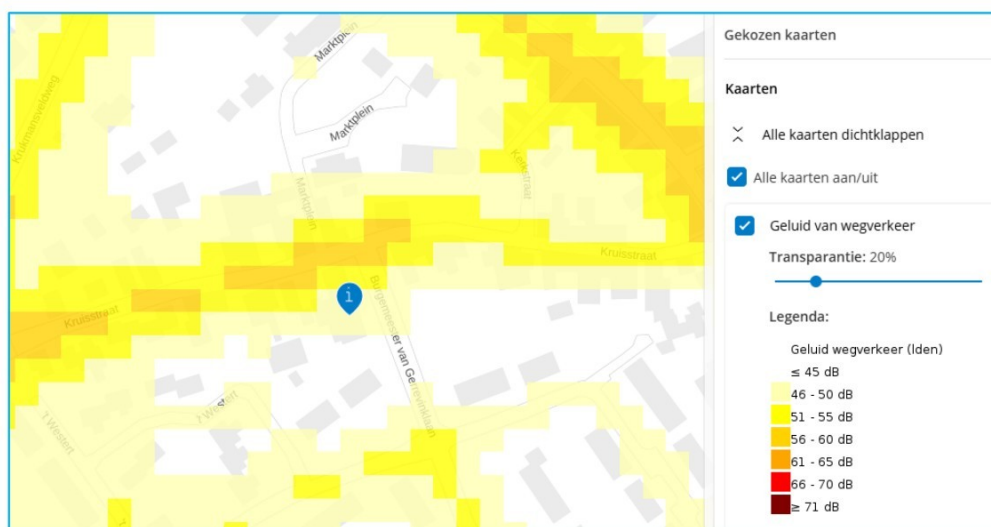
In artikel 3.21 Besluit kwaliteit leefomgeving is aangeduid welke functies als geluidgevoelig moeten worden beschouwd. Als geluidgevoelige gebouw of een gedeelte van een gebouw zijn aangewezen:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

### 4.3.2

#### **Toetsing**

Ter plaatse bedraagt de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer ongeveer 47 dB. Daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde en is een nader onderzoek niet nodig.



Figuur 18 : Weergave geluidsschaakarte

Omdat voldaan wordt aan de 'standaardwaarde' kan worden gesteld dat de geluidbelasting aanvaardbaar is en de kans op gezondheidsschade klein. Met betrekking tot het aspect wegverkeer is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

## 4.4 Luchtkwaliteit

### 4.4.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 ug/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). De gemeente Steenwijkerland is niet aangewezen als concentratiegebied.

### 4.4.2 Toetsing

Het project moet worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dat hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. Wel moet nog worden aangetoond dat het project binnen de NIBM-grens valt.

Voorliggend project blijft met het bouwen van drie extra woningen ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Tevens is met behulp van de Nibm-tool ook nog inzichtelijk gemaakt dat er geen gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. De NIBM-tool is een rekentool in Excel waarmee u de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging kunt beoordelen. Met de NIBM-tool kunt u op een eenvoudige en

snelle manier bepalen of een activiteit of plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024</b>		
	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
	Aandeel vrachtverkeer	0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer		
	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 19 : Weergave Nibm-tool

Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied ook aan de landelijke luchtkwaliteitseisen en wordt er niet gebouwd voor een kwetsbare doelgroep zoals bedoeld in het Besluit Gevoelige bestemmingen.

## 4.5 Geur

### 4.5.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

#### **4.5.2 Toetsing**

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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijvenbedrijven gevestigd. De beoogde ontwikkeling is daarmee buiten de geurcontour van agrarische bedrijven gelegen. Daarmee kan worden gesteld dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en dat geen van de aanwezige veehouderijen in hun belangen worden geschaad door de voorgenomen ontwikkeling.

Er is ook nog geïnventariseerd of er binnen een straal van 2 km nog wel grote veehouderijen gevestigd zijn met dieren met een geuremissiefactor (melkvee hoedt daarin niet meegenomen te worden). Als deze veehouderijen aanwezig zijn moet bekeken worden of de gecumuleerde geurbelasting op de woning voldoet. Het is gebleken dat er binnen die straal van 2 kilometer geen grote veehouderijen zijn gelegen.

## **4.6 Milieuhinder (bedrijven en milieuzonering)**

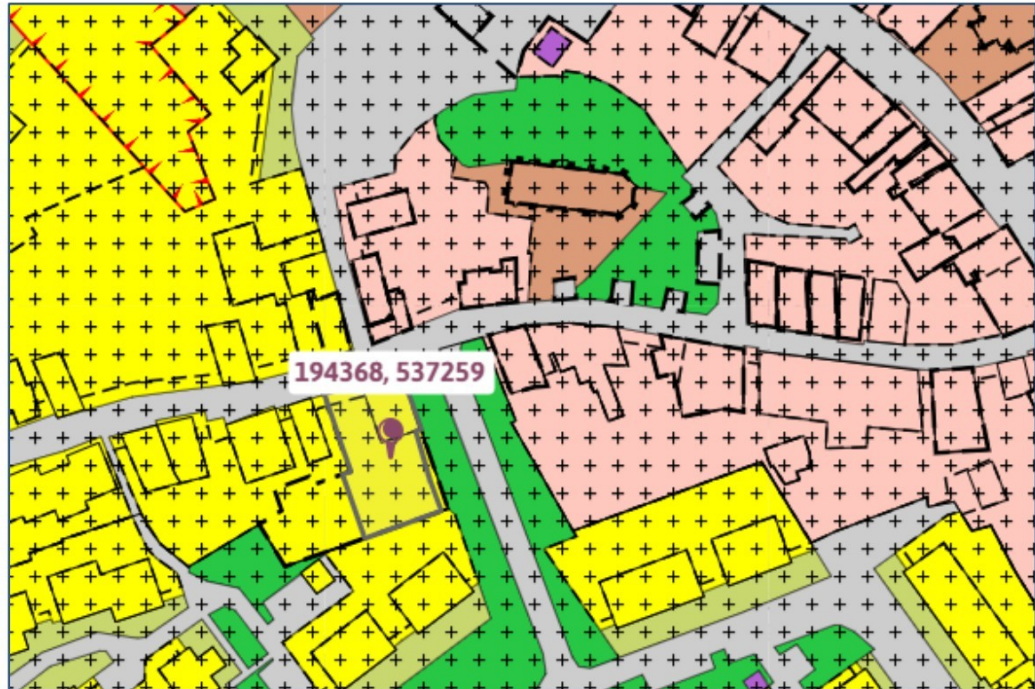
### **4.6.1 Wettelijk kader**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken indien nodig.

#### 4.6.2

##### **Toetsing**

Rondom het plangebied bevinden zich louter woonbestemmingen, centrumbestemmingen en groen- en verkeersbestemming. Binnen de centrumbestemming is wonen ook toegestaan. Van woningen naar woningen is geen sprake van milieuhinder.



Figuur 20 : Weergave rondom gelegen bestemmingen

De aanwezige centrumfuncties worden door reeds bestaande woningen die dichterbij liggen dan de nu beoogde 3 nieuwe woningen eerder eventueel gehinderd. Er is geen milieuhinder te verwachten.

#### 4.7

##### **Trillingen**

##### 4.7.1

##### **Wettelijk kader**

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

##### 4.7.2

##### **Toetsing**

Er zijn in de nabijheid geen bronnen aanwezig die trillingen veroorzaken (spoorlijnen of drukke verkeerswegen) waardoor dit aspect nader onderzocht zou moeten worden. Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

## 4.8 Bodem

### 4.8.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

### 4.8.2 Toetsing

Door onderzoeksbureau AvA Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het daarbij behorende onderzoeksrapport is als bijlage bij deze bopa-onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

In de bodem ter plaatse van het onderzochte deel van perceel Kruisstraat 49-49a zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Bij licht verhoogde waarden is er geen sprake van milieu hygiënische risico's en hoeven geen vervolgmaatregelen te worden genomen. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieu hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het perceel voldoende vastgelegd. Voor wat betreft de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locatie en bestaan er geen bezwaren tegen ingebruikname van het perceel als woonlocatie.

## 4.9 Omgevingsveiligheid

### 4.9.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

#### Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

#### Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden

voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

#### Overige bepalingen

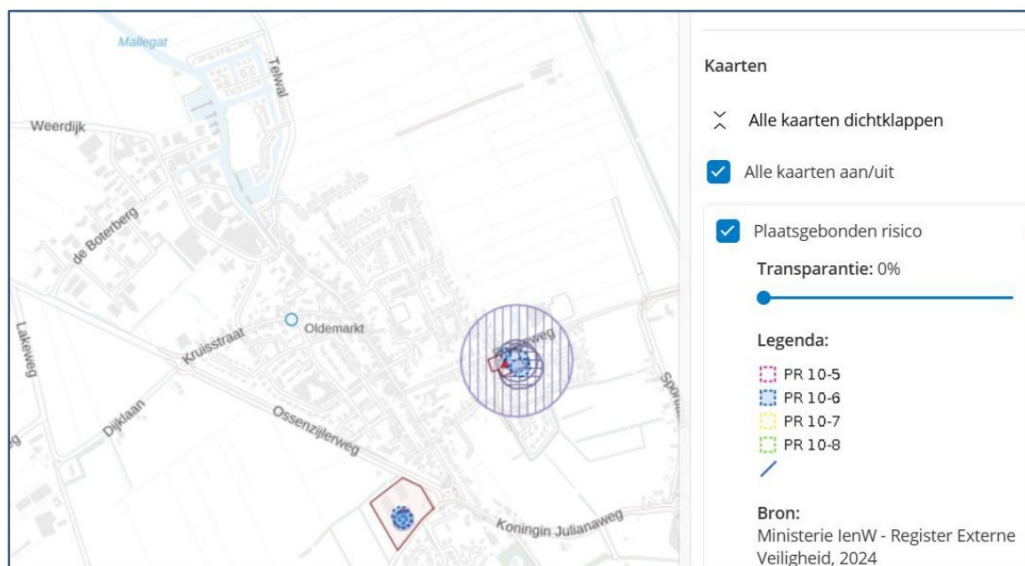
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

#### 4.9.2

#### **Toetsing**

Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het projectgebied en omliggende omgeving.



Figuur 21 : Weergave risicokaart Nederland

#### 4.9.2.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

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

#### 4.9.2.2 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied bevindt zich geen buisleidingen die van invloed zijn op de planlocatie.

#### 4.9.2.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevindt zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed heeft op de planlocatie.

#### 4.9.2.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

### 4.9.3 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect omgevingsveiligheid.

## 4.10 **Windhinder**

### 4.10.1 **Wettelijk kader**

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De gemeente kan de gevolgen van windhinder beperken door bijvoorbeeld regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan.

Naast nuttig (windenergie) kan wind ook hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. De mate van wind bepaalt ook of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder is meer dan 'tegenwind' voor fietsers of voetgangers. Sociale en economische effecten van windhinder zijn vooral te merken bij activiteitengebieden zoals terrassen en looproutes.

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn.

Welke windsnelheid nog behaaglijk is hangt af van:

- de temperatuur;
- door mensen gedragen kleding en
- hun activiteiten

Mensen mijden recreatieve plekken als het gemiddelde windklimaat te wensen overlaat. Dit betekent dat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen afhankelijk is van het gemiddelde windklimaat.

#### Stedenbouwkundige oplossingen

Stedenbouwkundige oplossingen kunnen windhinder voorkomen. Voorbeelden zijn:

- voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing
- per locatie bekijken welke bouwhoogte u kunt toestaan
- rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen

#### **4.10.2 Toetsing**

In voorliggend project gaat het om het bouwen van drie woningen met een hoogte waarbij gesteld kan worden dat hier geen sprake zal zijn van een 'hoog gebouw'. Het aspect windhinder staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

#### **4.11 Water**

##### **4.11.1 Wettelijk kader**

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor

specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

#### 4.11.2 **Toetsing**

Op 15 juli 2025 is de watertoets uitgevoerd. Het projectgebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD). Voor het plan geldt dat de 'korte procedure watertoets' van toepassing is.

Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits het plan voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen zoals deze is ontvangen op 14 augustus 2025. Deze ontvangen notitie is als bijlage bij de onderbouwing gevoegd.

#### STANDAARD WATERPARAGRAAF - KORTE PROCEDURE

##### *Relevant beleid*

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl)

##### *Invloed op de waterhuishouding*

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

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

Met bovenstaande adviezen zal rekening worden gehouden.

##### *Voorkeursbeleid hemelwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende

percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Het dorp Oldemarkt is op deze plek gebouwd omdat hier een leemkop lag. Daar is het dorp op gebouwd. Deze leemkop is qua waterdoorlatendheid niet optimaal. In de bestaande situatie is het perceel aangesloten op een gemengd rioolstelsel. In de nieuwe situatie zal dat ook weer zo zijn. In de bestaande situatie is het terrein geheel verhard, in de nieuwe situatie zijn er ook tuinen aanwezig. Hier kan het hemelwater wat niet van het dak komt maar gewoon ter plaatse de grond bereikt toch enigszins infiltreren in de bovenste laag. Daarmee is al sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

#### *Compensatie bij verharding*

Om wateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd om voor het aanwezig verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater te realiseren. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel, dat voor het totale aanwezige verhard oppervlak binnen het plan een berging, ter compensatie voor de versnelde afvoer, van het afstromende hemelwater benodigd is.

Zoals al is aangegeven volgt compensatie de volgende trap: vasthouden-bergen-afvoeren. Na realisatie van het plan is er een totaal verhard oppervlak van ongeveer 300 m<sup>2</sup> aanwezig binnen het plangebied. Dit houdt in dat een waterbergend van 300 m<sup>2</sup> \* 0.08m = 24 m<sup>3</sup> aanwezig moet zijn of moet worden aangelegd. Bij de uitwerking van het plan moet beschreven zijn hoe en waar waterberging aanwezig is of wordt gerealiseerd.

Bij een herinrichting neemt vaak per saldo het verhard oppervlak niet toe of af. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Het waterschap adviseert onderstaande stappenplan te doorlopen bij herinrichting of reconstructies in bestaand stedelijk gebied:

1. Geef aan hoe in de huidige situatie met het hemelwater wordt omgegaan in het plangebied;
2. Geef aan hoe in de nieuwe situatie hemelwater lokaal wordt benut, verwerkt en/of afgevoerd en beschrijf hoe hierbij aan de door gemeente en waterschap gestelde eisen wordt voldaan. Bij 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
3. Beschrijf hoe de aanvoer van hemelwater op het watersysteem door de ontwikkeling wijzigt.

Zoals reeds is verwoord is het dorp Oldemarkt op deze plek gebouwd omdat hier een leemkop lag. Daar is het dorp op gebouwd. Deze leemkop is qua waterdoorlatendheid niet optimaal. In de bestaande situatie is het perceel aangesloten op een gemengd rioolstelsel. In de nieuwe situatie zal dat ook weer zo zijn. In de bestaande situatie is het terrein geheel verhard, in de nieuwe situatie zijn er ook tuinen aanwezig. Hier kan het hemelwater wat niet van het dak komt maar gewoon ter plaatse de grond bereikt toch enigszins infiltreren in de bovenste laag. Daarmee is al sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

### *Het gebruik van uitlogende materialen*

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

### *Weging van het waterbelang*

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De ruimtelijke ontwikkeling en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Indien bovenstaande punten worden uitgewerkt zijn de waterbelangen voor dit plan voldoende gewogen.

## **4.12 Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie)**

### **4.12.1 Wettelijk kader**

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voor beschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

### **4.12.2 Toetsing**

Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor het perceel een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken: met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en;

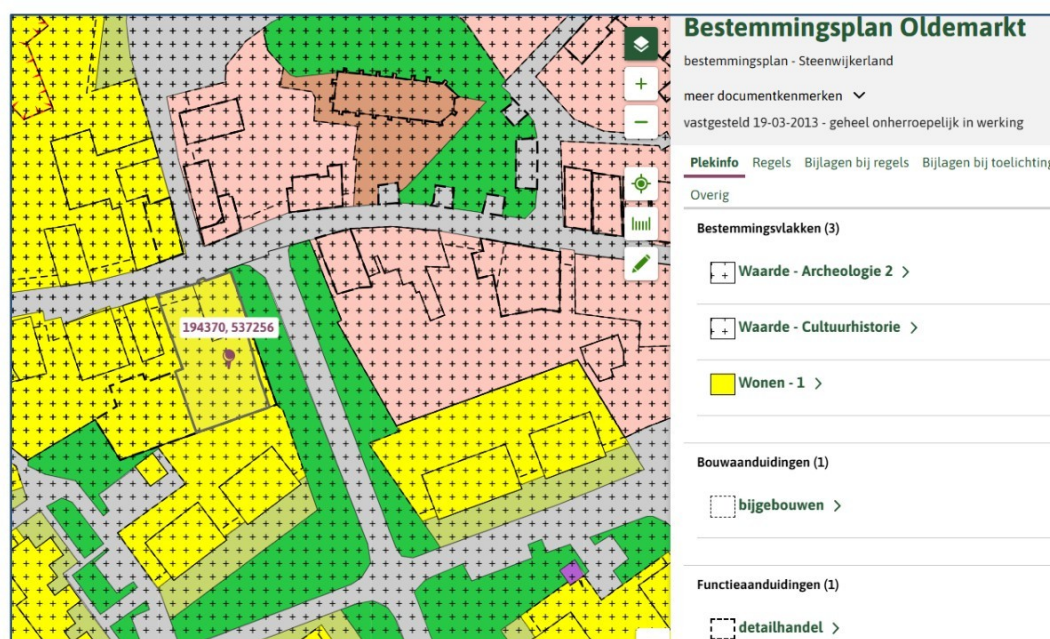
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:
- in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Als gevolg van dit bouwplan blijven de nieuwe bodemingrepen onder de 250 m<sup>2</sup>. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

#### 4.12.2.1

#### Cultuurhistorie

Het projectgebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Onderstaand is dat zichtbaar gemaakt.



Figuur 22 : Weergave cultuurhistorische dubbelbestemming

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Oldemarkt' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, met ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' de monumenten, zoals vastgelegd bij lijst in bijlage 3 'overzicht monumenten', en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de karakteristieke panden.'

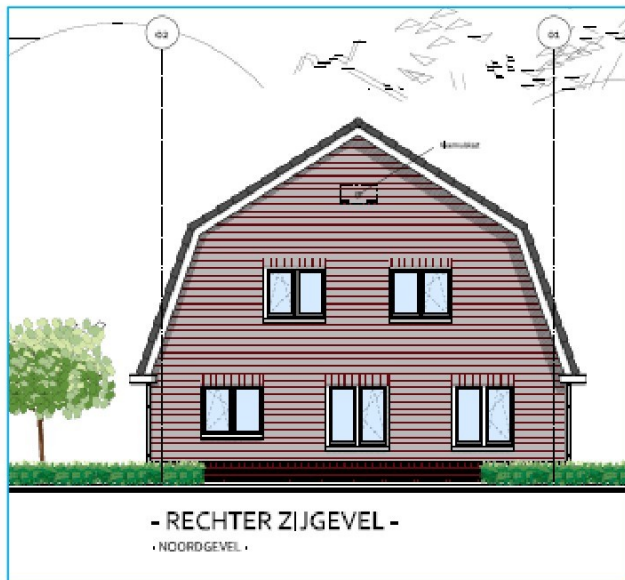
Het pand is verder niet aangemerkt als een monument of karakteristiek pand. Ten aanzien van de sloop van de bestaande bebouwing is er daarom geen belemmering.

Verder is het zo dat de beoogde uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwe woningen aansluit bij het rondom gelegen heersende straatbeeld. Op de hierna volgende weergave is het bestaande heersende straatbeeld in beeld gebracht, gevolgd door nog

eens een weergave van het beoogde bouwplan. Daarmee wordt duidelijk dat er aansluiting wordt gevonden bij het bestaande straatbeeld.



Figuur 23 : Weergave bestaande bebouwing



Figuur 23 : Weergave geveltekening nieuwe bebouwing – zelfde vorm als bestaande bebouwing

## 4.13 Natuur

### 4.13.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

#### 4.13.1.1 *Gebiedsbescherming*

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkere wijze significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden.

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

#### 4.13.1.2 *Stikstof*

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

#### 4.13.1.3 *Soortenbescherming*

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

#### 4.13.2 Toetsing

##### 4.13.2.1 Gebiedsbescherming

###### *Natura 2000*

Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van een N2000-gebied. Op een afstand van 2,0 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Weerribben', zie figuur 24.



Figuur 24 : Weergave Natura 2000 gebieden

De betreffende werkzaamheden in het projectgebied kunnen leiden tot een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het projectgebied. Er kunnen negatieve effecten optreden, zoals: een toename van geluid, trillingen, visuele/optische verstoring, areaalverlies en aantasting van de hydrologie. De directe invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden is lokaal. Gelet op de aard, de omvang en de duur van de voorgenomen werkzaamheden is er geen sprake van verstoringseffecten en wordt een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden in het voorliggende geval uitgesloten.

De werkzaamheden zullen gepaard gaan met stikstofuitstoot, waarvan de depositie potentieel binnen de invloedssfeer van N2000-gebieden komt. Daarom dient er een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Aan de hand daarvan kan de invloedssfeer verder worden bepaald.

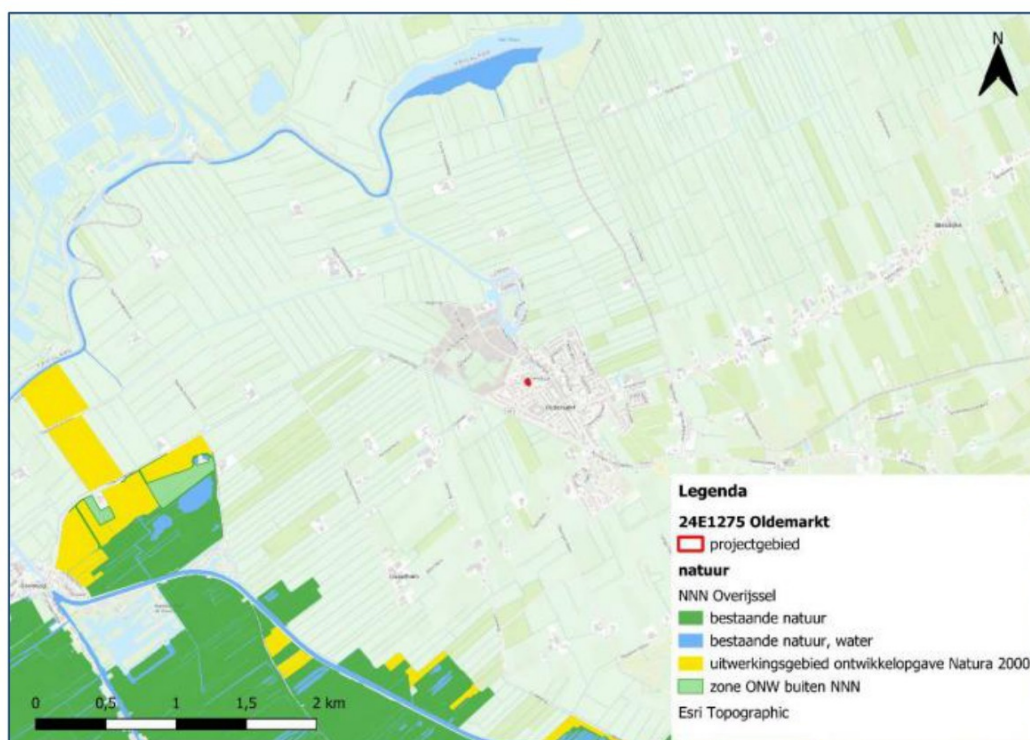
#### 4.13.2.2 Stikstofberekening (Aerius)

Ten behoeve van het plan is een Aerius berekening uitgevoerd. De rekenbladen daarvan zijn als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Vanuit de berekeningen is gebleken dat er geen sprake is van een overbelaste stikstofuitstoot op voor verzuring gevoelige Natura 2000 gebieden. Vanuit stikstof is er geen belemmering.

#### Natuurnetwerk Nederland

Het NNN is een landelijk samenhangend netwerk van bestaande natuurgebieden, nog te ontwikkelen natuurgebieden en landbouwgebieden met agrarisch natuurbeheer die met elkaar verbonden zijn via ecologische verbindingzones. De meeste N2000-gebieden vallen tevens binnen de NNN. Dit voorkomt dat planten en dieren geïsoleerd raken, uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. Door de aansluiting ontstaan er grotere natuurgebieden met een hogere biodiversiteit en hogere overlevingskansen voor planten en dieren.

In of direct nabij het projectgebied bevinden zich geen NNN-gebieden, zie figuur 25.



Figuur 25 : Weergave NNN gebieden

De betreffende werkzaamheden in het projectgebied kunnen leiden tot een negatief effect op de beschermde waarden en kenmerken van een NNN-gebied. Er kunnen negatieve effecten optreden, zoals: een afname van de biodiversiteit, vermindering van het leefgebied van soorten en vermindering van de kwaliteit van de aanwezige natuur.

De directe invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden is lokaal. Gelet op de aard, de omvang en de duur van de werkzaamheden wordt een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van NNN-gebieden in het voorliggende geval uitgesloten.

#### **4.13.3**

##### **Soortenbescherming**

Door MORV adviseurs is een ecologische quickscan verricht in verband met de voorgenomen sloop van de fietsenwinkel en werkplaats aan Kruisstraat 49 te Oldemarkt. Het onderzoek is als bijlage bij de bopa gevoegd.

Uit het onderzoek valt de volgende conclusies te lezen.

De betreffende werkzaamheden in het projectgebied kunnen leiden tot een overtreding van de Omgevingswet. Als gevolg van deze werkzaamheden kunnen negatieve effecten voor de beschermde flora en fauna optreden door verstoren, verwijderen, doden en/of beschadigen.

Het pand biedt geen geschikte nest- of verblijfplaatsen voor fauna. De muren en de dakconstructie zijn zodanig afgedicht dat er vrijwel geen kieren, openingen of holtes zijn die door faunasoorten gebruikt kunnen worden als vestigingsplaats. De dakpannen liggen ook dusdanig strak dat hier geen vestiging door faunasoorten mogelijk is. Daarnaast zijn potentiële nestlocaties voor huiszwaluwen ongeschikt door de afstand naar het onderliggende platte dak, waardoor het risico op predatie en verstoring hoog is. Derhalve wordt een negatief effect op de beschermde flora en fauna in het voorliggende geval uitgesloten. De gegevens van de quickscan beoordelend, leiden de werkzaamheden niet tot een overtreding van de Omgevingswet. Derhalve is vervolgonderzoek en de aanvraag van omgevingsvergunning niet van toepassing.

Vanuit de gemeentelijke beoordeling is vanuit het bevoegd gezag aangegeven om natuur inclusieve maatregelen op te nemen in de nieuwe situatie en om kraamvoorzieningen voor vleermuizen op te nemen in het verdere ontwerp en dit ook vast te leggen. Hier gaat gehoor aan worden gegeven.

#### **4.14**

##### **Duurzaamheid**

##### **4.14.1**

###### **Wettelijk kader**

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

#### **4.14.2**

##### **Toetsing**

Op rijksniveau is duurzaamheid vooral geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn in afdeling 4.4. regels voor duurzaamheid opgenomen. Deze (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken. Het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

Ten aanzien van de nieuw te bouwen woning zal voldaan gaan worden aan de geldende duurzaamheidseisen zoals die gelden op het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit.

In het ontwerp wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Zo zullen de woningen gasloos worden gebouwd. De woningen worden compact gebouwd wat een voorwaarde is voor een duurzame woning. Hierdoor wordt het materiaalgebruik beperkt en tijdens de gebruiksfase scheelt dit in de stookkosten. De toe te passen materialen zoals bv het hout kunnen bij regionale ondernemers worden ingekocht, dit beperkt de vervoerskilometers. Het materiaal gebruik zal worden getoetst met een MPG-berekening zodat dit voldoet aan de huidige normen.

#### **4.15**

##### **Gezondheid**

##### **4.15.1**

##### **Wettelijk kader**

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

#### 4.15.2

#### **Toetsing**

Een toetsbaar planologisch aspect is of er bijvoorbeeld sprake is van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe nabijheid van het plan. Geitenhouderijen zouden een verhoogde kans op longontsteking kunnen bieden. Er bevinden zich geen geitenhouderijen in de nabijheid. Verder zijn er ook in de omgeving van het plangebied voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid in de aanwezige sport- en (dag)recreatieve voorzieningen in de regio.

## 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 5.1.1 *Financieel economische uitvoerbaarheid*

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen. Dat is hier niet aan de orde, de planontwikkelaar draagt de kosten voor deze ontwikkeling en de gemeente is hierin geen partij.

#### 5.1.2 *Kostenverhaal*

Kostenverhaal is aan de orde, indien de bopa nieuwe kostenverhaal plichtige activiteiten (bouwplan onder de Wro) mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaal plichtig:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Maakt de BOPA nieuwe kostenverhaal plichtige activiteiten mogelijk, dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd bij verlening van de omgevingsvergunning:

- a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
  1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaal plichtige activiteit of
  2. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
- b. via kostenverhaalsvoorschriften bij de bopa, waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering

en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan de bopa tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

In deze paragraaf wordt toegelicht of er sprake is van nieuwe kostenverhaal plichtige activiteiten die met de bopa worden mogelijk gemaakt en zo ja, op welke wijze het kostenverhaal verzekerd is.

Er is sprake van de bouw van drie nieuwe woningen. Het gaat dan dus wel om een project zoals genoemd onder a t/m f, te weten een project vallend onder a. Er is daarmee sprake van een kostenverhaal-plichtige activiteit.

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Participatie

Ten aanzien van de participatie heeft er 16 juni 2025 in de fietsenzaak aan de [REDACTED] te [REDACTED] een voorlichtingsavond plaatsgevonden voor de inwoners van Oldemarkt. Hier zijn de plannen van de sloop van de fietsenzaak aan de kruisstraat 49 toegelicht en aangegeven dat er drie woningen worden gebouwd op de vrijkomende grond en dat de huidige woning blijft bestaan. Dit plan is tevens besproken met Plaatselijk Belang Oldemarkt. De reacties waren erg positief en men was blij dat er nieuwe woningen kwamen overeenkomstig de daar aanwezige bebouwing. Daarna hebben de direct aanwonenden een participatieovereenkomst getekend.

## **6 Hoofdstuk 6 Inbreng ketenpartners**

### **6.1 Het Rijk**

Geoordeeld wordt dat deze woningbouwontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

### **6.2 Provincie Overijssel**

De provincie Overijssel beschikt over een uitzonderingslijst vooroverleg. Voor bepaalde plannen is geen vooroverleg nodig, vanwege de kleinschaligheid. Dit plan voldoet daaraan.

### **6.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta**

De watertoets is uitgevoerd en in de bopa onderbouwing verwerkt. Het ontvangen watertoetsdocument zoals ontvangen op 14 augustus 2025 is als bijlage bijgevoegd.

## 7 Hoofdstuk 7 Advies

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

Hieruit volgt dat het plan, zich bevindend in het bestaand stedelijk gebied, als passend is te beschouwen binnen de verschillende beleidskaders.

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 4 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan.

Hieruit volgt dat er vanuit de verschillende getoetste onderdelen vanuit de fysieke leefomgeving op voorhand geen belemmeringen te verwachten zijn.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van de gewenste functie op deze locatie aan de Kruisstraat 49 te Oldemarkt en is het legitiem om mee te werken aan het gewenste gebruik van de gronden ten behoeve van de realisatie van drie nieuwe (rij)woningen.

**Projectgegevens**

Project : Oldemarkt, Kruisstraat 49 (nieuwbouw rijwoningen)  
Projectnummer : RB 20.262  
Versie : 01  
Datum : Maart 2026