



Omgevingsvergunning

'Woningbouw Meester Steenbergenstraat'

Planstatus: definitief
Datum: 2024-03-26

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	5
2	Beschrijving van de bestaande situatie	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Stedenbouwkundige structuur en bestaande situatie	6
3	Beschrijving van de toekomstige situatie	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Stedenbouwkundig plan.....	7
3.3	Strijdigheid met het bestemmingsplan	10
4	Relevant ruimtelijk beleid	11
4.1	Inleiding.....	11
4.2	Europees beleid	11
4.3	Rijksbeleid	12
4.4	Provinciaal beleid	14
4.5	Gemeentelijk beleid	15
5	Milieu- en omgevingsaspecten	18
5.1	Inleiding.....	18
5.2	Bodem.....	18
5.3	Bedrijven en milieuzonering.....	18
5.4	Verkeer en parkeren.....	20
5.5	Geluid.....	23
5.6	Externe veiligheid	23
5.7	Luchtkwaliteit.....	25
5.8	Water	27
5.9	Ecologie	28
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	32
6	Financiële uitvoerbaarheid	33
6.1	Inleiding.....	33
6.2	Exploitatie.....	33
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.1	Procedure.....	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de wijk Binnenlanden-West in Genemuiden heeft Wetland Wonen onder andere 144 eengezinswoningen. Medio 2016 is geconcludeerd dat de wijk een weinig gedifferentieerde uitstraling kent en is het besluit genomen om de woningen in de wijk te vernieuwen.

In de wijkontwikkelingsvisie voor Binnenlanden West in Genemuiden is de locatie Meester Steenbergstraat-Stuivenbergstraat aangewezen als een sloop-nieuwbouwlocatie. Enerzijds vanwege de beschikbaarheid en ligging, en anderzijds om vanuit de visie ca. 28 senioren- of multifunctionele woningen aan de wijk toe te voegen. Om plaats te maken voor de ca. 28 nieuwe woningen worden er 18 verouderde eengezinswoningen gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland', zoals vastgesteld op 11 januari 2011. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken, is initiatiefnemer voornemens een omgevingsvergunning (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voor afwijking van het bestemmingsplan aan te vragen. Voorliggende ruimtelijke motivering bevat de onderbouwing voor de aanvraag van deze omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

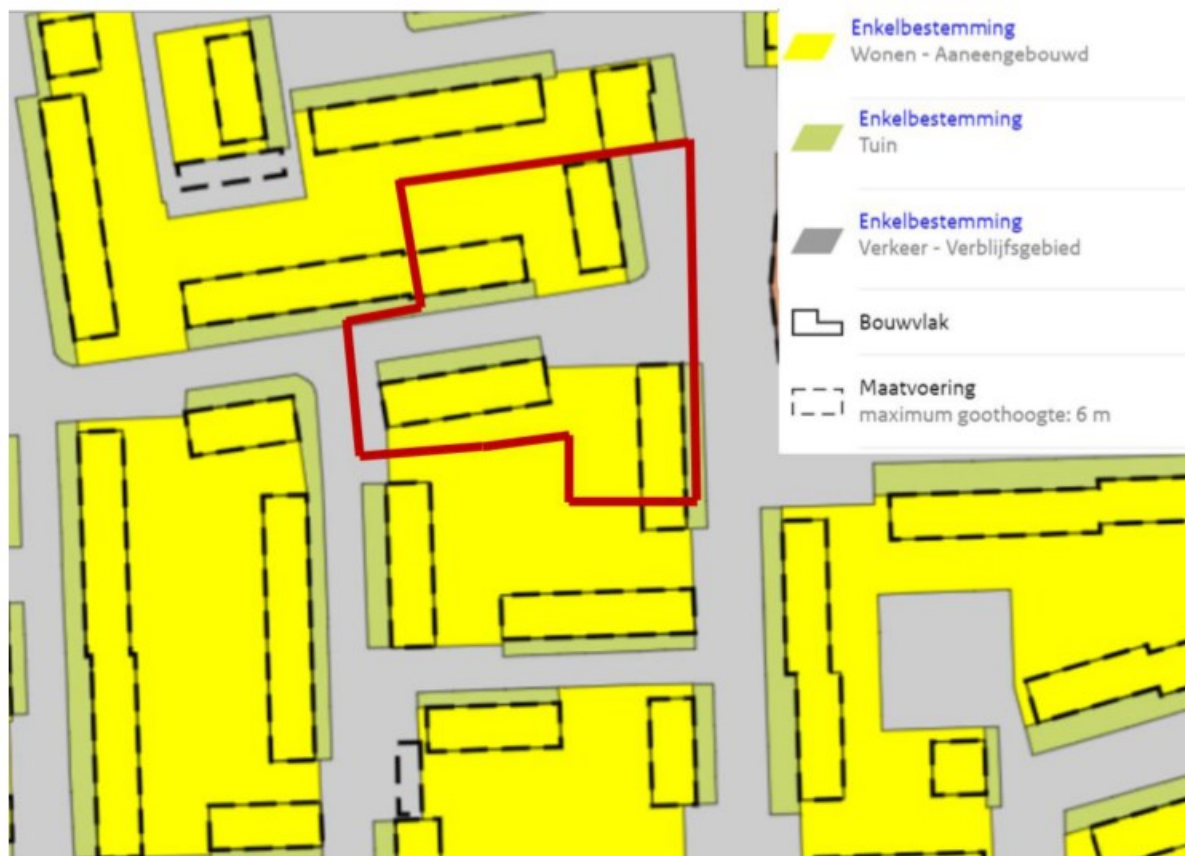
Het besluitgebied is gelegen in het zuidoostelijke deel van Genemuiden, ter hoogte van de Stuivenbergstraat en de Meester Steenbergstraat. Aan de noord-, zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door woningen. Aan de oostkant vormt de Stuivenbergstraat de plangrens. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Genemuiden, sectie C, nummers 2250, 3335 en 3338 en heeft een oppervlakte van circa 3.650 m². Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het besluitgebied in de directe omgeving weer.



Ligging van het besluitgebied in het zuidoostelijke deel van Genemuiden (bron: googlemaps.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland', zoals vastgesteld op 11 januari 2011. Het besluitgebied is grotendeels bestemd als 'Wonen – Aaneengebouwd'. Voor kleine delen van het besluitgebied gelden de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke motivering geeft een beschrijving van de bestaande- en toekomstige situatie. In het derde en vierde hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk vijf en zes komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de bestaande situatie

2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van het landschap en de stedenbouwkundige structuur wordt in dit hoofdstuk inzicht gegeven in bestaande situatie.

2.2 Stedenbouwkundige structuur en bestaande situatie

De directe omgeving van het besluitgebied wordt gekenmerkt door het multifunctioneel gebouw de Overtoom en de grondgebonden rijwoningen in één of twee bouwlagen met kap. De stedenbouwkundige structuur is die van de naoorlogse uitbreidingswijken met een traditioneel stratenpatroon. Het gebied oogt stenig, zowel in de openbare ruimte, als op de binnenterreinen en in de tuinen van bewoners. Dit komt ook naar voren in de eerder genoemde wijkanalyse.

In de bestaande situatie bevinden zich in het plangebied 18 (verouderde) eengezinswoningen, inclusief tuinen en parkeerplaatsen gelegen langs de weg.



Besluitgebied en directe omgeving, gezien vanaf Stuivenbergstraat (bron: KAW architecten)

3 Beschrijving van de toekomstige situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenoemde ontwikkeling beschreven. Aan bod komen onder meer het programma en het stedenbouwkundig plan. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een beschrijving van de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan.

3.2 Stedenbouwkundig plan

In de wijkontwikkelingsvisie voor Binnenlanden West in Genemuiden is de locatie Meester Steenbergstraat-Stuivenbergstraat aangewezen als een sloop-nieuwbouwlocatie. Enerzijds vanwege de beschikbaarheid en ligging, en anderzijds om vanuit de visie 28 senioren- of multifunctionele woningen aan de wijk toe te voegen. Om plaats te maken voor de 28 nieuwe woningen worden er 18 verouderde eengezinswoningen gesloopt. In onderstaande afbeeldingen zijn het stedenbouwkundig plan en aantal impressies van de toekomstige situatie opgenomen.



Stedenbouwkundig plan woningbouw Meester Steenbergstraat (bron: KWA architecten)

De eerder genoemde wijkontwikkelingsvisie is opgebouwd uit 5 thema's, deze 5 thema's vormen de pijlers onder het voorliggende plan: inclusie, duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit en stedenbouw/architectuur.

Inclusie

Inclusie betekent dat we staan voor een ongedeeld wijk, dorp of stad. Iedereen moet zijn of haar plek eenvoudig kunnen vinden en zich thuis kunnen voelen in de wijk. Daarbij willen we dat er optimale interactie is tussen de woning en de openbare ruimte. Met voldoende aanleiding voor contact en ontmoeting. Dat doen we in en rondom het appartementengebouw door het realiseren plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De entree is goed zichtbaar vanaf de straat en biedt ruimte om elkaar te ontmoeten. Natuurlijk is de entree rolstoel en scootmobiel toegankelijk. Scootmobielen kunnen worden gehuisvest in de individuele bergingen.

Duurzaamheid

Voor de nieuwbouw kiezen we voor zo duurzaam mogelijke woningen. Onze ambities rijken ver, maar we willen ook betaalbare huren voor de huurders realiseren. Dit betekent dat we gaan bouwen binnen de huidige BENG-normen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. De woningen zijn optimaal geïsoleerd en luchtdicht voor een zo gering mogelijke energiebehoefte (BENG 1), uitgerust met slimme zuinige installaties en warmte terugwin ventilatiesystemen (BENG 2) en zonnepanelen waar mogelijk voor de hernieuwbare energie (BENG 3).

Naast het thema energie zetten we ook in op het toepassen van duurzame materialen. We passen materialen toe met een lange levensduur en een positieve onderhoudscyclus en bij voorkeur her te gebruiken (circulair). Materialen die positief scoren voor het MJOP (meerjarenonderhoudsprogramma) en beoordeeld worden vanuit het TCO (Total Cost of Ownership) principe. De mogelijkheden voor het toepassen van biobased bouwmaterialen zal worden onderzocht, maar zijn sterk afhankelijk van beschikbaarheid en prijsontwikkeling.

Klimaatadaptatie

In de wijkanalyse is naar voren gekomen dat de wijk enorm is versteend. Zowel de openbare ruimte, als ook de binnenterreinen en de tuinen van de bewoners. Er is weinig ruimte voor groen en dus ook weinig ruimte voor de infiltratie van regenwater. Toekomstige klachten van wateroverlast in en oververhitting van de buitenruimte zijn te verwachten (hittestress).

Op de nieuwbouwlocatie kunnen we niet het probleem van de gehele wijk oplossen. Wel kunnen we binnen ons plangebied maximaal inzetten op klimaatadaptatie. We doen dit door zoveel mogelijke hemelwater te bergen of vast te houden, door bestrating te beperken of open bestrating toe te passen (waterbergende functie), ook voor het parkeren. De oriëntatie van de woningen en de appartementen ligt min of meer vast door positie van de wegen. In de gevels is rekening gehouden met het toepassen van grotere op het Noorden gerichte glasvlakken. De op het Zuiden gerichte glasvlakken worden uitgevoerd met zonwerend glas. De mogelijkheden voor het toepassen van verticaal groen tegen de gevel zullen worden onderzocht.

Circulariteit

Circulariteit is een zeer actueel, maar ook een ingewikkeld thema. Circulair bouwen betekent voor ons dat we in het ontwerpproces onderzoeken hoe we bij de bouw van de woningen slim gebruik kunnen maken van grondstoffen, producten en goederen waarbij deze meerdere keren en zo mogelijk oneindig hergebruikt kunnen worden.

Dat begint bij de sloop van de bestaande woningen. De sloop gebeurt circulair. Dat betekent dat we eerder spreken van oogsten dan van slopen. De firma Lagemaat heeft bij de sloop van de bestaande woningen de volgende herbruikbare materialen geogst:

- bakstenen
- houten gordingen
- beton grondstof vervanger
- hardhout

Bij de bouw van de nieuwe woningen kunnen we deze materialen opnieuw gebruiken of ze zullen bij een ander project worden gebruikt als ze niet direct kunnen worden verwerkt. De materialen worden dan in 'depot' opgeslagen.

Gedacht kan worden aan bv hout dat we hergebruiken voor de inrichtingselementen van de ontmoetingsplek. Ook kunnen we hout gebruiken voor het maken van de bergingen en de erfafscheidingen tussen de woningen. Meranti hardhout (uit geogste buitendeuren en kozijnen) is verwerkt tot kozijnhout en deurenrandhout middels vingerlas- en lamineertechniek. Hergebruik van hout voor het maken van nieuwe kozijnen gaan we nog onderzoeken. Bakstenen worden weer klaargemaakt voor herinzet via reguliere materiaalstromen. Geogst beton is verwerkt tot toeslagmateriaal voor toepassing in beton als grindvervanger.

De sortering van materialen zorgt voor minder 'afval' en er hoeven minder nieuwe materialen vervaardigd te worden. Zo wordt een grondstofbesparing bewerkstelligd maar nog belangrijker heel veel (fossiele) energie bespaard. Dit alles draagt bij aan het beperken van de impact van bouw en sloopactiviteiten op het milieu.

Stedenbouw en architectuur

Voor de nieuwbouw realiseren wij een mix van 7 grondgebonden woningen en 21 appartementen. In de aansluiting op de wijk zijn grondgebonden woningen aan de noordzijde van de Meester Steenbergenstraat een logische keuze. Aan de zuidzijde van de Meester Steenbergenstraat en aan de Stuivenbergstraat realiseren wij appartementen in deels twee en maximaal drie lagen met een zogenaamde set back voor de aansluiting op de omgeving. Het beeld is gevarieerd en fris van uitstraling. Niet bont maar wel met meer warme kleuren en uitgesprokener. Natuurlijk in balans met de huidige buurt en omgeving, maar wel met een rijker en hoogwaardiger karakter.

In de wijk is parkeren een aandachtspunt. Voor de nieuwbouw is samen met de gemeente afgesproken dat er aan de Prinses Marijkestraat 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de buurt. In het plangebied voor de 28 nieuwe woningen worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. De resulterende parkeernorm is voor gemeente Zwarteland en Wetland Wonen akkoord.



Impressies nieuwe situatie woningbouw Meester Steenbergstraat (bron: KAW architecten)

3.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Strijdige ontwikkelingen

Tot de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning geldt binnen het besluitgebied het bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland'. In dit bestemmingsplan heeft het besluitgebied de bestemming 'Wonen', 'Verkeer – verblijfsgebied' en 'Tuin'. Op grond van de hieronder genoemde activiteiten is de voorgenomen ontwikkeling strijdig met het geldende bestemmingsplan:

- Het beoogde aantal woningen (28 eenheden) overschrijdt de voor het besluitgebied toegestane aantal;
- De bouw- en goothoogte worden overschreden.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.9.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. In paragraaf 5.10 wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.11 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI worden geraakt.

Toets voorgenomen ontwikkeling

Als gevolg van de beperkte schaal en omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen belangen uit de NOVI geraakt.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen strijdigheden optreden met de in het Barro opgenomen juridische kaders voor realisatie van nationale belangen.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale

ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle stedelijke ontwikkelingen. De definitie van een stedelijke ontwikkeling is opgenomen in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro en luidt als volgt:

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

In de handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Gezien de aard en de omvang van de voorgenomen ontwikkeling is deze aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens twee stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Onderzoek

Trede 1: Bepalen behoefte

KAW Architecten heeft voor woningcorporatie Wetland wonen een ontwikkelvisie Genemuiden opgesteld. De volledige ontwikkelvisie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Op basis van de geïnventariseerde woonwensen uit het woningonderzoek, worden in het rapport de volgende conclusies getrokken (gebaseerd op Tiwos onderzoek):

- Tot 2025 zal de vraag naar de huidige eengezinswoningen nagenoeg gelijk blijven;
- Op termijn (vanaf circa 2025) groeit de vraag naar geschikte woningen voor ouderen. Het betreft een substantieel aantal, naar verwachting tussen de 70-80 woningen.

Trede 2: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

De woningbouw aan de Mr, Steenbergenstraat ligt binnen bestaand stedelijk gebied waardoor geen sprake is van het aanwenden van nieuw ruimtebeslag.

Conclusie

De invulling van de woningbouw aan de Meester Steenbergenstraat past binnen de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.5 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid en raken geen nationaal ruimtelijke belangen.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Overijssel 2022

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- Versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en n herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

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, etc. 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.

Toets voorgenomen ontwikkeling

Onderhavig plan voorziet in de bouw van 28 senioren-/multifunctionele woningen. Om het plan te kunnen realiseren worden de bestaande eengezinswoningen binnen het besluitgebied gesloopt. Per saldo blijft het aantal vierkante meters aan verharding in deze dus nagenoeg gelijk. Zodoende wordt zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd.

Daarnaast voldoen de bestaande eengezinswoningen niet meer aan de eisen van deze tijd. De nieuwbouw zal duurzaam ingericht worden, de woningen zijn optimaal geïsoleerd en luchtdicht voor een zo gering mogelijke energiebehoefte (BENG 1), uitgerust met slimme zuinige installaties en warmte terugwin ventilatiesystemen (BENG 2) en zonnepanelen waar mogelijk voor de hernieuwbare energie (BENG 3).

4.4.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

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 de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

Toets voorgenomen ontwikkeling

Voor de voorgenomen ontwikkeling is met name het lid 2.2 Woningbouw van toepassing. In lid 2.2 van de Omgevingsverordening is onder andere opgenomen dat bestemmingsplannen en omgevingsvergunning enkel voorzien in de bouw van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van een actueel onderzoek woningbouw. De actuele behoefte voor de bouw van nieuwe woningen is aangetoond in het onderdeel 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Zwartewaterland

De gemeente Zwartewaterland heeft de Omgevingsvisie Zwartewaterland vastgesteld op 30 september 2023. De Omgevingsvisie gaat in op de hoofdvraag: hoe houden we een prettige woon- en leefomgeving in Zwartewaterland? De visie is met veel inwoners en organisaties uit de gemeente ontwikkeld. De Omgevingsvisie is een dynamisch document. De Omgevingsvisie is opgebouwd uit verschillende thema's, één van die thema's is wonen.

Zwartewaterland is niet vergelijkbaar met een gemiddelde gemeente in Nederland. De woningmarkt binnen de kernen van Zwartewaterland is gesloten. Inwoners verhuizen niet vaak van de ene naar de andere kern. De inwoners van Zwartewaterland verhuizen met name binnen de eigen kern of naar een andere gemeente.

Er wonen in verhouding veel gezinnen en maar weinig jonge eenpersoonshuishoudens. In Zwartewaterland staan veel koop-eeengezinswoningen. Er zijn relatief weinig (sociale) huurwoningen en appartementen. Het hoge aantal gezinnen zorgt in de gemeente Zwartewaterland voor groei van het aantal jonge kinderen. Het geboorteoverschot (verschil tussen het aantal geboortes en het aantal sterfgevallen) ligt bijna vijf keer hoger dan het landelijk gemiddelde.

Woningbouw vindt zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwde omgeving plaats.

Regionale woonagenda

De gemeente Zwartewaterland heeft de Regionale Woonagenda ondertekent en voert de afspraken uit die hierin zijn gemaakt:

- De gemeente voorziet in de woningbehoefte tot 2030 door de bouw van 750 woningen. Tot en met 2025 ligt de focus op realisatie van harde (vastgestelde) woningbouwplannen en het versneld ontwikkelen van zachte (nog niet vastgestelde) woningbouwplannen. Voor de periode tot 2030 wordt gezocht naar extra ruimte voor potentiële woningbouwplannen, mede in relatie tot de bestaande achterstanden in de woningbouw en de verstedelijkingsambities in de regio Zwolle;
- De gemeente werkt mee aan de versnelde uitvoering van de woningbouwopgave in de regio. Het woningbouwplan Tag-West 2^e fase in de gemeente Zwartewaterland is aangemerkt als regionaal sleutelproject woningbouwimpuls (240 woningen vanaf 2022).

Door de toenemende vergrijzing is er aandacht nodig voor de bouw van levensloopbestendige woningen in nieuwbouwplannen. De gemeente geeft in de Omgevingsvisie tegenover de ontwikkeling van nieuwe woon-zorgconcepten voor ouderen.

4.5.2 Bouwsteen Wonen

In de bouwsteen Wonen is vastgelegd dat het woonbeleid van Zwartewaterland uit zes pijlers bestaat:

1. We willen inwoners met roots in onze gemeente een huis kunnen bieden;
2. Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar: zowel in aantallen als in kwalitatief aanbod. In de huursector is vooral vraag naar kleine, duurzame, multifunctionele (gelijkvloers of met een makkelijke ingreep gelijkvloers te maken) en toegankelijke woningen;
3. In de bestaande bouw zijn flinke slagen te maken in energiebesparing, duurzame opwekking van energie, transitie naar aardgasvrij en milieukwaliteit;
4. Wonen, services en zorg: ontwikkelingen zoals vergrijzing, extramuralisering, deconcentratie van voorzieningen en uitstroom uit zorginstellingen vragen om andere woonvormen waarbij zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen;
5. Nieuwbouw zal kleinschalig en gefaseerd plaatsvinden, passend bij de identiteit van een wijk of kern en aansluitend bij de vraag;
6. Voor jongeren en starters: stimuleren eigen woningbezit starters, toevoegen kleinere woningen.

Concrete punten voor deze ontwikkeling zijn van belang:

- We voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte tot 2030 door de bouw van 750 woningen.
- De woningbouw vindt zoveel mogelijk plaats binnen de bestaande bebouwde omgeving. Inbreiding gaat voor uitbreiding.
- De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling van nieuwe woonzorgconcepten voor ouderen.
- Er wordt ingezet op voldoende huurwoningen, waarbij met Wetland Wonen de afspraak is gemaakt om tot 2030 tussen de 85 en 155 huurwoningen toe te voegen, waarvan tussen 40 en 70 woningen in Genemuiden. Het maximumaantal sluit daarbij het best aan bij de afspraken in de Woondeal.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De realisatie van 28 woningen (waarvan 20 appartementen) voor o.a. senioren sluit aan bij de thema's uit de Omgevingsvisie Zwartewaterland. De woningen dragen bij aan een tekort aan (sociale) huurwoningen én appartementen en de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwde omgeving. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan het gemeentelijke beleid én sluit aan bij de afspraken uit de Regionale woonagenda.

4.5.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten bodem, verkeer, wegverkeerslawaaï, water ecologie en archeologie zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

5.2.2 Onderzoek

Om eventuele verontreiniging van de grond en het grondwater ter plaatse van het besluitgebied te kunnen vaststellen is door Mateboer millieutechniek een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het rapport van het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

In de deel- en mengmonsters van de grond zijn ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie maximaal overschrijdingen van de achtergrondwaarden aan onderzochte componenten aangetoond. In het grondwater is een natuurlijk verhoogde concentratie aan barium ten opzichte van de streefwaarde aangetoond.

Voor wat betreft de overschrijdingen van de achtergrondwaarden/streefwaarde in de grond en in het grondwater zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle

voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Daarnaast worden gemengde gebieden onderscheiden. In de gebieden komen diverse functies naast elkaar voor, zoals 'wonen', 'bedrijven' en/of centrumfuncties als 'detailhandel' en 'horeca'. Vanwege deze menging van functies wordt enige mate van hinder acceptabel geacht. Indien sprake is van een gemengd gebied, dan kunnen de richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk of rustig buitengebied met één stap verkleind worden. Een richtafstand van bijvoorbeeld 30 meter wordt dan verkleind tot 10 meter.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.3.2 Onderzoek

Gebiedstype

Het besluitgebied en omgeving bestaat uit voornamelijk verschillende woonwijken met daarbij behorende verkeers- en groenstructuren. Met uitzondering van enkele maatschappelijke voorzieningen bestaan deze woonwijken vooral uit woningen. De omgeving van het besluitgebied is aan te merken als rustige woonwijk.

Aanwezige bedrijven

Aan de Grutto 1 is een maatschappelijke functie gevestigd. Het perceel is in onder andere in gebruik als sportcomplex. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor een dergelijk complex een richtafstand van 30 meter. De afstand van de grens van het gebied dat het gebruik als sportcomplex toestaat (aanduiding op de plankkaart) tot de grens van het bouwvlak van de meest nabij gelegen nieuwe woning bedraagt circa 60 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter uit de VNG-publicatie.

Aan de Klaas Fuitestraat 43 is een bedrijf tot en met categorie 3.2 gevestigd. Het perceel is in gebruik als autobedrijf, inclusief tankstation. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 100 meter. De afstand van de grens van het gebied dat het gebruik als bedrijf toestaat tot de grens van het bouwvlak van de meest nabij gelegen nieuwe woning bedraagt circa 130 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 100 meter uit de VNG-publicatie.

Aan de Klaas Fuitestraat 48 is een bedrijf tot en met categorie 2 gevestigd. Het perceel is in gebruik als bouwmarkt. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 50 meter. De afstand van de grens van het gebied dat het gebruik als bedrijf toestaat tot de grens van het bouwvlak van de meest nabij gelegen nieuwe woning bedraagt circa 130 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter uit de VNG-publicatie.

Aan de Puttenstraat 28 is een bedrijf tot en met categorie 4.2 gevestigd. Het perceel is in gebruik als scheepswerf. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 200 meter. De afstand van de grens van het gebied dat het gebruik als bedrijf toestaat tot de grens van het bouwvlak van de meest nabij gelegen nieuwe woning bedraagt circa 250 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 200 meter uit de VNG-publicatie.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Verkeer

Beoordelingskader

De gemeente Zwartewaterland heeft geen apart verkeersbeleid vastgesteld, waarde verkeersaantrekkende werking van functies uitgehaald kan worden. Hierdoor wordt uitgegaan van de CROW-publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Onderzoek

Bestaande situatie

In de huidige situatie bevinden zich binnen het besluitgebied 18 eengezinswoningen in de sociale huur. Volgens de CROW-publicatie, rekening houdend met de categorie "matig stedelijk" en het type "Rest Bebouwde komgebied," wordt verwacht dat een dergelijke woning gemiddeld 5,6 verkeersbewegingen per dag genereert. Voor de 18 bestaande woningen komt dit neer op een totaal van 101 verkeersbewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het besluitgebied bestaan uit 7 grondgebonden woningen en 21 appartementen. Voor de grondgebonden woningen wordt verwacht dat ze gemiddeld 5,6 verkeersbewegingen per woning genereren, terwijl voor de appartementen een gemiddelde van 4,1 verkeersbewegingen per woning wordt verwacht. Dit resulteert in een totaal van 124 verkeersbewegingen per etmaal voor de toekomstige situatie. De toename in verkeersgeneratie bedraagt ongeveer 19 verkeersbewegingen per etmaal.

De verwachting is dat het bestaande wegennet de beperkte toename van verkeersgeneratie veilig en zonder noemenswaardige verkeersopstoppingen kan verwerken. Hoewel er geen recente tellingen beschikbaar zijn voor het omliggende wegennet, dient als indicatie te worden genomen dat de verkeersintensiteit op de Kromme-Steeg, een van de belangrijkste toegangswegen tot dit gebied, ongeveer 3000 voertuigen per etmaal bedraagt (o.b.v. een verkeersstelling in 2022). Over het algemeen wordt een erftoegangsweg met een verkeersintensiteit tot 5000 motorvoertuigen per etmaal beschouwd als aanvaardbaar voor een goede verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Gezien de beperkte toename van verkeersgeneratie wordt niet verwacht dat zich problemen zullen voordoen met betrekking tot verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid. De bestaande infrastructuur lijkt voldoende capaciteit te hebben om deze veranderingen te accommoderen zonder aanzienlijke impact op het omliggend wegennet.

Conclusie

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.4.2 Parkeren

Beoordelingskader

De parkeersituatie in een specifieke locatie wordt beoordeeld op basis van de "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie," en deze locatie valt binnen de categorie "Rest Bebouwde komgebied". De behoefte aan parkeergelegenheid is afhankelijk van factoren zoals autobezit en de beschikbaarheid van alternatieve vervoerswijzen, waarbij de stedelijkheidsgraad van de gemeente Zwartewaterland is geclassificeerd als 'weinig stedelijk,' met 726 adressen per vierkante kilometer.

Om aan de behoeften van specifieke ontwikkelingen te voldoen, hanteert de gemeente Zwartewaterland een benadering waarbij het gemiddelde wordt genomen binnen de bandbreedte van de landelijke kencijfers. In deze parkeerbalans is gerekend met het gemiddelde binnen de bandbreedte van de Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW.

Bij het berekenen van parkeernormen bij functiewijzigingen of verbouwingen/herontwikkelingen is het uitgangspunt vanuit het parkeerbeleidsplan dat eventuele parkeerproblemen uit het verleden niet mogen worden verhaald op de nieuwe functie. De berekening is gebaseerd op het verschil in parkeerplaatsen tussen de huidige en nieuwe situatie. Als dit verschil positief is, betekent dit dat er voldoende of zelfs te veel parkeerplaatsen zijn. Als het verschil negatief is, moeten er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd om aan de nieuwe parkeereisen te voldoen.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn er 18 (sociale)huurwoningen met een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning, wat resulteert in een totale behoefte van 28,8 parkeerplaatsen. Opmerkelijk is dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn, dus wordt aangenomen dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte.

Functie	Omvang	Norm	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)
Huur, huis, sociale huur	18 woningen	1,6 per woning	28,8
Totaal			28,8

Toekomstige situatie

Voor de nieuwbouw worden 7 grondgebonden woningen en 21 appartementen gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor deze nieuwe situatie wordt berekend, wat resulteert in een totale behoefte van 39,2 parkeerplaatsen.

Functie	Omvang	Norm	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)
Huur, huis, sociale huur	7 woningen	1,6 per woning	11,2
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	21 appartementen	1,4 per appartement	29,4
Totaal			40,6

Om te voldoen aan de grotere parkeerbehoefte worden er 18 extra parkeerplaatsen gecreëerd in de openbare ruimte. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen acceptabele loopafstand van het plangebied.

De onderstaande afbeelding toont de locatie waar de parkeercapaciteit wordt uitgebreid:



Ligging parkeerplaatsen toekomstige situatie

Parkeerbalans

Door de toevoeging van 18 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt verwacht dat de toekomstige parkeervraag adequaat kan worden opgevangen. De parkeerbalans wordt als volgt berekend: de bestaande parkeervraag bedraagt 28,8 parkeerplaatsen, de nieuwe parkeervraag is 40,6 parkeerplaatsen, en de toevoeging van 18 parkeerplaatsen resulteert in een positieve balans van 6,8 parkeerplaatsen. Dit duidt erop dat de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied naar verwachting zal verminderen.

	Parkeervraag
Parkeervraag bestaand	28,8
Parkeervraag nieuw	40,6
Parkeervraag oud-nieuw	-11,8
Toevoeging parkeercapaciteit (openbaar)	+ 18
Parkeerbalans nieuw	+6,2

Met de positieve uitkomst van de parkeerbalans wordt voldaan aan de parkeereisen voor het plan. De gemeente gaat akkoord met de ontwikkeling, onder de voorwaarde dat de nieuw te realiseren parkeerplaatsen als openbare parkeergelegenheid worden aangelegd. Hierdoor wordt dubbelgebruik van deze parkeerplaatsen mogelijk, waardoor ze beschikbaar zijn voor zowel de nieuwe ontwikkeling als voor de omgeving. Dit zal helpen om de parkeerbehoefte effectief te beheren en de belangen van zowel de nieuwe bewoners als de bestaande gemeenschap te dienen.

5.4.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.5 Geluid

5.5.1 Algemeen

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd.

5.5.2 Wegverkeerslawaaï

Wet geluidhinder

Met de nieuwbouw van de woningen worden er geluidsgevoelige functies toegevoegd aan de omgeving. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. De voor het plangebied relevante wegen liggen in binnenstedelijk gebied. De breedte van de geluidszones is als volgt:

- één of twee rijstroken: 200 meter;
- drie of meer rijstroken: 350 meter.

Voor wegen waar een maximum snelheid van 30 km/h geldt kennen geen geluidszones. De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

De beoogde woningen liggen binnen de geluidzone van de Hasselterdijk, Nieuwe Weg en Puttenstraat. Hiertoe is het gestelde in de Wet geluidhinder van toepassing en dient het geluidsniveau in de beoogde nieuwbouw op basis van het Bouwbesluit te worden getoetst. Hiertoe heeft Econsultancy een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Alleen als gevolg van de Stuivenbergstraat wordt een geluidsbelasting (55 dB) van meer dan 48 dB berekend. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnen niveau) te worden. In de bouwtechnische uitwerking wordt invulling gegeven aan de geluidwering van de gevels.

5.5.3 Conclusie wegverkeerslawaaï

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Beoordelingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet

algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risico-bron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

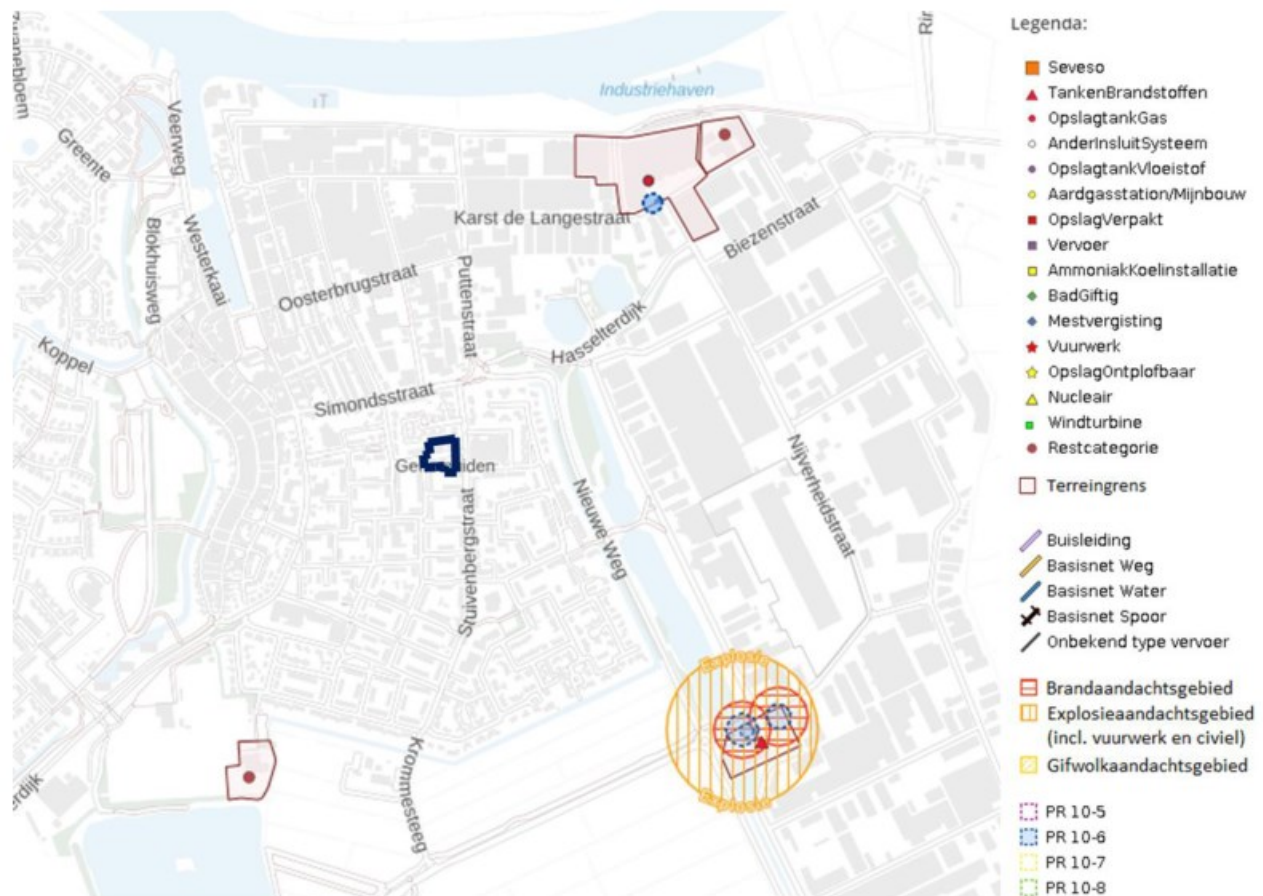
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

5.6.2 Risicovolle objecten

Op onderstaande afbeelding zijn de risicovolle objecten in de directe omgeving van het besluitgebied weergegeven.



Uitsnede van de risicokaart van Genemuiden, met blauw aangeduid het besluitgebied (bron: www.risicokaart.nl)

Inrichtingen

In de omgeving van het besluitgebied komen geen inrichtingen voor.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het besluitgebied komen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen voor.

Buisleidingen

In de omgeving van het besluitgebied komen geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen voor.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

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

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

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van 28 woningen, zonder aanleg van nieuwe ontsluitingswegen. Deze ontwikkeling valt onder de Regeling NIBM. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.8 Water

5.8.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om in een vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is op 24 juli 2023 uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. Op basis hiervan heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta een wateradvies uitgebracht. Op basis van de ingevoerde gegevens concludeert het Waterschap dat de normale procedure doorlopen moet worden bij de voorgenomen ontwikkeling. De samenvatting van de watertoets is als bijlage opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.8.2 Overstromingsrisicoparaagraaf

Uit de watertoets blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied wordt verstaan: gebied dat normaal niet onder water staat, maar kunnen overstromen. Het gaat hierbij zowel uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparaagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

In de overstromingsrisicoparaagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd kan in het plangebied een overstroming plaatsvinden. Op basis van de risicokaart is de kans op overstroming een kleine kans.

Aangezien het besluitgebied niet binnen een dijkkring ligt zijn maatregelen om het risico te beperken zeer beperkt mogelijk. Er dient aandacht te zijn voor onderhoud van het dijklichamen en de daarbij horende kunstwerken. De kans voor overstroming is een kleine kans voor in dit geval beschermd gebied. Bij de ontwikkeling van het besluitgebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en), hoewel de kans zeer klein is.

Voor nieuwe ontwikkelingen zijn de volgende maatregelen/voorzieningen mogelijk:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het besluitgebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatie plan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijvoorbeeld generator en dergelijke) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Voor wat betreft de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de gevraagde ontwikkeling. Voor het onderdeel overstromingen gaat het voornamelijk om een bewustwordingsproces. De bereikbaarheid wordt voldoende gewaarborgd, door de aansluiting van het plangebied op de dichtstbijzijnde weg. Aanvullend kan een evacuatie plan opgesteld worden.

5.8.3 Opvang hemelwater – compensatie verhard oppervlak

In het GRP van de gemeente is vastgelegd dat er voor ruimtelijke initiatieven 60 liter per m² verhard oppervlak (wegen/paden/parkeervakken en daken) vast gehouden dient te worden en dit dient vertraagd afgevoerd te worden (1 liter per m² verhard oppervlak).

In afstemming met het Waterschap is deze voorwaarde vastgelegd in het opgestelde Programma van Eisen voor deze ontwikkeling. Het Programma van Eisen is als bijlage aan de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gevoegd. Hiermee is de opvang van hemelwater geborgd.

5.8.4 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.9 Ecologie

5.9.1 Beoordelingskader

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming. Verder zijn in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regels opgenomen ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

5.9.2 Onderzoek

Om de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het besluitgebied en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van beschermde natuurgebieden inzichtelijk te maken is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden uitspraken gedaan over eventuele noodzakelijke vervolgonderzoeken. Het ecologisch onderzoek is als bijlage opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Beschermde gebieden

Vanwege de afgeschermd ligging en de beperkte omvang van de werkzaamheden zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) op voorhand uit te sluiten.

AERIUS-berekening

Uit de berekening volgens de AERIUS Calculator voor de realisatiefase en gebruiksfase is gebleken dat er een toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebieden (stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden). De stikstofrapportage is als bijlage opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De realisatie- en gebruiksfase resulteren in een toename van hoger dan 0,00 mol N/ha/jr op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Door middel van intern salderen komt de berekening wel uit met 0,00 mol N/ha/jr. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Houtopstanden

Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het besluitgebied.

Beschermde soorten

In de ruime omgeving van het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageergebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageergebied van vogelsoorten. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Er is mogelijk een jaarrond beschermd nest van een ransuil in de bomen aan de rand van het plangebied. Daarnaast is het mogelijk dat huismussen en gierzwaluwen onder de daken van de woningen broeden. Dit vraagt om een aanvullend onderzoek naar de ransuil, huismus en gierzwaluw.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, tevens vormen de woningen een mogelijke vliegrouete voor vleermuizen in de omgeving van het plangebied. Negatieve effecten op het foerageergebied en de vliegrouete zijn niet redelijkerwijs op voorhand uit te sluiten. Er zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen binnen het directe plangebied. Een negatief effect op mogelijke verblijfplaatsen in de woningen kan niet op voorhand uitgesloten worden, derhalve is een aanvullend onderzoek naar deze soorten noodzakelijk.

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op overige beschermde soorten. Het gaat dan met name om de egel. Het is derhalve noodzakelijk om een aanvullend onderzoek naar deze soort uit te voeren zodat de aanwezigheid van de soort en beschermde functionaliteiten inzichtelijk wordt.

Uit het verkennend natuuronderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied verschillende beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. Voor enkele soorten geldt dat ze zijn vrijgesteld op grond van de Wet natuurbescherming en voor de meeste vogelsoorten geldt dat hun nest niet jaarrond is beschermd.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is voor deze soorten niet noodzakelijk. Ten aanzien van de broedvogels geldt dat verstoring of aantasting van in gebruik zijnde nesten tijdens het broedseizoen (globaal half maart tot begin augustus) wel voorkomen moet worden.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende soorten die niet zijn vrijgesteld of vogels waarvan het nest jaarrond beschermd is zijn:

- Steenmarter
- Bunzing
- Hermelijn
- Wezel
- Huismus
- Vleermuizen

Naar deze soort(groep)en dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Indien één van deze soorten daadwerkelijk in het onderzoeksgebied aanwezig is, dan is mogelijk een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

5.9.3 Aanvullend onderzoek voorkomen beschermde soorten

Naar aanleiding van het verkennend ecologisch onderzoek is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten in het besluitgebied. Het aanvullende onderzoek is als bijlage opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Egel

Er zijn egels aanwezig in het plangebied, deze verblijven in de tuinen. De egels hebben geen vast rust- en/of verblijfplaatsen. Indien de werkzaamheden buiten de winterslaaperperiode gestart worden en er een ecologische controle vooraf plaats vindt, dan kunnen overtredingen van de Wet natuurbescherming vermeden worden. Er hoeft geen ontheffing voor de egel aangevraagd te worden.

Ransuil

De ransuil is sporadisch aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er is geen sprake van een vaste roestlocatie. Bovendien blijft de boom waar de ransuil in zat behouden bij de sloop. Er is geen overtreding van de Wet natuurbescherming, derhalve hoeft er geen ontheffing voor de Ransuil aangevraagd te worden.

Vleermuizen

Concluderend kunnen we stellen dat in het plangebied verschillende soorten vleermuizen zijn waargenomen tijdens de veldbezoeken; laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuizen. De meeste waarnemingen betreft foeragerende gewone dwergvleermuizen. Het foerageren wordt in de hele wijk waargenomen, met name boven de grasveldjes en tuinen tussen de huizen. Tenslotte zijn ook een aantal verblijfplaatsen vastgesteld. Namelijk een paarverblijf ruige dwergvleermuis, twee zomer-/paarverblijven gewone dwergvleermuis en 2 zomerverblijven gewone dwergvleermuis. Er zijn geen kraamverblijven en/of massale winterverblijven aangetroffen, evenmin werden er essentiële foerageergebieden of migratieroutes aangetroffen. De aangetroffen verblijfplaatsen worden bij de sloop vernietigd, hiervoor is een ontheffing noodzakelijk. De ontheffing is aangevraagd en als bijlage opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Gierzwaluwen

De waargenomen gierzwaluwen hebben binding met de te renoveren woningen in de waterwijk. Er zijn 10 nesten aangetroffen die door de werkzaamheden vernietigd worden. Voor het vernietigen van de gierzwaluwnesten is een ontheffing noodzakelijk. De ontheffing is aangevraagd en als bijlage opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Huismussen

Het totaal aantal waarnemingen duidt op 7 nesten die door de sloop vernietigd worden, deze worden allemaal aangetroffen onder de dakrand. Voorafgaand aan de sloop is gepaste mitigatie noodzakelijk en dient een ontheffing Wnb aangevraagd te worden. De ontheffing is aangevraagd en als bijlage opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.9.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Archeologie

Beoordelingskader

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevings-wet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2021 in werking.

In het kader van een ruimtelijk plan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn. De uitkomsten hiervan worden door het bevoegde gezag meegenomen in de belangenafweging.

Onderzoek

De beoogde woningen, zowel de grondgebonden als de appartementen, worden gerealiseerd op de bestaande fundering van de te slopen woningen. Hiermee zal de bodem dus niet geroerd worden. Tevens is er geen onderzoeksplicht voor 'archeologie' opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie archeologie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.10.2 Cultuurhistorie

Beoordelingskader

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in de ontwikkelingslocatie en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

Onderzoek

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd dorps- of stadsgezicht. De in het besluitgebied aanwezige bebouwing is niet aangewezen als een rijks- of gemeentelijk monument. In de directe omgeving van het besluitgebied komen geen aangewezen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. De in het besluitgebied aanwezige bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische of architectonische waarde, die behouden dient te worden.

Conclusie cultuurhistorie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Exploitatie

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Hoofdstuk 4 (artikelen 4.1 - 4.3) Wabo, Financiële bepalingen) gaat ervan uit dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning met ernstige nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving het kostenverhaal verzekerd is. De voor dit bouwplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zijn hierover bindende afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Procedure

7.1.1 Inleiding

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hoofdstuk 3, artikelen 3.10 - 3.13 Wabo). Aangegeven is dat tus-sen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerp-omgevingsvergunning ter visie kan worden gelegd. Bovendien is voor de uitgebreide procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.1.2 Zienswijzen

Het ontwerp van de te verlenen omgevingsvergunning zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze tervisieleggingsperiode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal kennisgeving plaatsvinden op de gemeentelijke website, het gemeentelijke huis aan huisblad en in de Staatscourant.