

Ruimtelijke Onderbouwing

De Meente

Genemuiden

Gemeente Zwartewaterland





Documenttitel : Ruimtelijke onderbouwing De Meente, Genemuiden

Gemeente : Zwartewaterland

Contact : www.zwartewaterland.nl


Opdrachtgever : 

Contactpersoon : 

Datum : 08-08-2023

Projectnummer : 2021-WW03

Opsteller : EDOK-RO

Contactpersoon : 

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Huidige planologische regiem	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Analyse bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Geluid	27
4.2	Bodem	28
4.3	Luchtkwaliteit	29
4.4	Externe veiligheid	30
4.5	Bedrijven en milieuzonering	32
4.6	Ecologie	34
4.7	Archeologie	36
4.8	Cultuurhistorie	36
4.9	Duurzaamheid	37
4.10	Straalpaden, kabels en leidingen	38
4.11	Mer-beoordeling	38
Hoofdstuk 5	Wateraspecten	41
5.1	Europees- en rijksbeleid	41
5.2	Provinciaal beleid	41
5.3	Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD)	41
5.4	Gemeentelijk beleid	41
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 8	Conclusie	49
Bijlagen		51
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	53
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	55
Bijlage 3	Pfas onderzoek	55
Bijlage 4	Natuurtoets	59
Bijlage 5	Stikstofonderzoek	61
Bijlage 6	Watertoets	63
Bijlage 7	Verslag informatieavond 20 september 2021	65
Bijlage 8	Verslag informatieavond 21 september 2021	67
Bijlage 9	Verslag informatieavond 04 juli 2022	67
Bijlage 10	Verslag informatieavond 07 juli 2022	69



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil circa 45 sociale huurwoningen, nabij woon-, diensten- en zorgcentrum De Meente aan de Dorus Rijkersstraat 2 in Genemuiden bouwen. De 45 nieuwe sociale huurwoningen worden als één project ontworpen en in 2 fasen gebouwd: in de 1e fase circa 22 woningen en in de 2e fase circa 23 woningen. Gefaseerde uitvoering is noodzakelijk vanwege het, eveneens, gefaseerd slopen van 41 woningen van De Meente.

De nieuwe bewoners zijn 55 jaar en ouder en kunnen indien nodig, gebruik maken van de zorg die geboden wordt in de Meente.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de 1^e fase, ten behoeve van de realisatie van 22 reguliere woningen, groen en 30 parkeerplaatsen t.b.v. de woningen. De toekomstige bewoners wonen zelfstandig en hebben veelal geen zorg nodig.

Aangezien de nieuwbouw van de 22 sociale huurwoningen volgens het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is, moet hiervoor de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gevolgd worden. Ten behoeve van de uitgebreide omgevingsvergunning is voor fase 1 deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plan is gelegen in aan de zuidzijde van de kern Genemuiden van de gemeente Zwartewaterland.



Ligging plangebied in Genemuiden (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied wordt omsloten door Dorus Rijkersstraat, Jan van Arkelstraat, Willem-Alexanderstraat en de prinses Margrietstraat.



Ruimtelijke onderbouwing De Meente



Luchtfoto plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

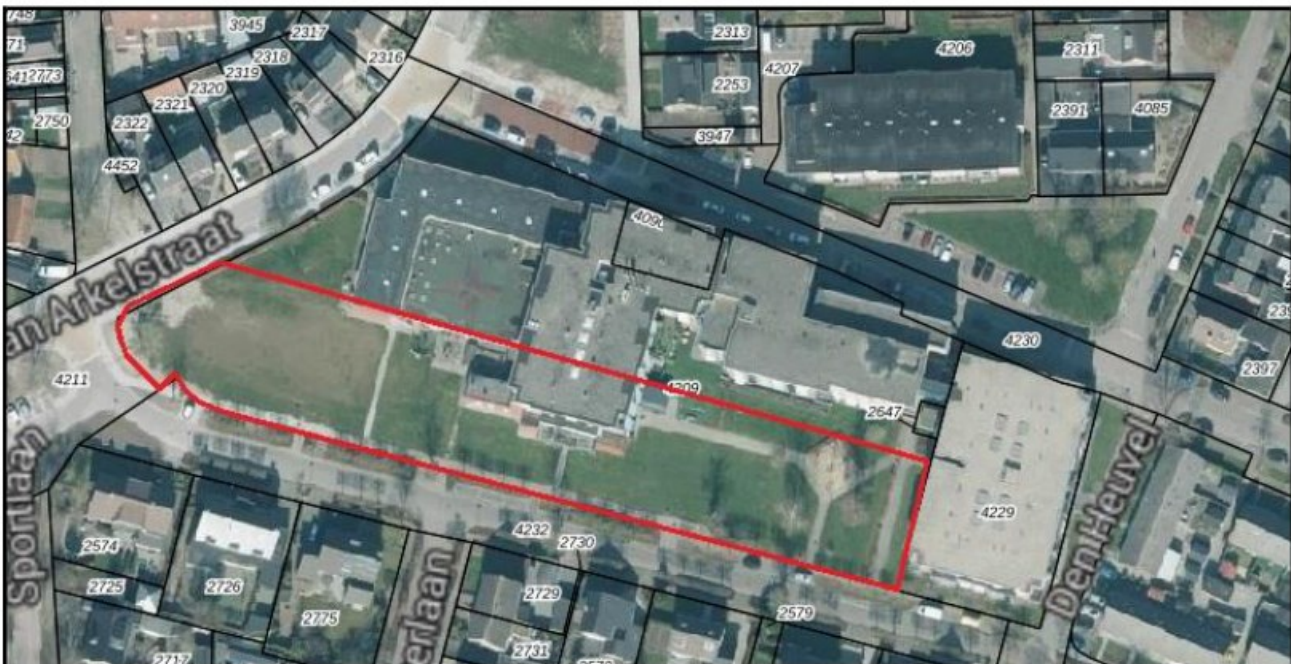
Kadastrale gegevens

Het perceel is kadastraal bekend:

Kadastrale gemeente : Genemuiden

Sectie : C

Nummer : 4209 (deels)



Uitsnede kadastrale kaart (rode lijn= globaal plangebied fase 1)



1.3 Huidige planologische regiem

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland' welk is vastgesteld op 11 januari 2011. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Binnen het bouwvlak varieert de maximum bouwhoogte van 6 tot 14 meter. Voor een gedeelte geldt de functieaanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan zijn de woningen niet mogelijk. Om de woningen alsnog mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld om aan te tonen dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding en doelstelling van het plan. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke karakteristieke waarden in de omgeving, de huidige situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 staan de relevante beleidskaders van Rijk, provincie/regio/waterschap en gemeente centraal. De milieu- en omgevingsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4 en de wateraspecten in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 met de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot in hoofdstuk 8 de conclusie.

De ten behoeve van het plan verrichte onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.





Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

2.1 Analyse bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis locatie De Meente

De Meente is een woon-, zorg- en dienstencentrum in Genemuiden. De locatie bevindt zich in een voormalig deel van de Mastenbroekerpolder ten zuidoosten van de historische kern van Genemuiden. Zie paars omcirkelde gebied op de historische kaarten hieronder.



Zowel de historische kern, als de zuidelijke ontsluitingsweg (de Kamperdijk) liggen hoger. De nattere gronden van de voormalige polder werden destijds ontwaterd via sloten. Deze rechtlijnige ontginningsstructuur is in de huidige situatie nog steeds herkenbaar. De Jan van Arkelstraat, die de locatie aan de westzijde begrenst, markeert de overgang van de hogere gronden (met gekromde lijnen) naar de lager gronden (met rechte lijnen). Dit is goed te zien bij vergelijking van de kaart van 1964 met die van 2002. De Dorus Rijkersstraat en de Prins Willem-Alexanderstraat (begrenzing locatie noordzijde, respectievelijk zuidzijde) volgen de ontginningslijnen van de voormalige polder.

2.1.2 Karakteristiek bestaande situatie

2.1.2.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Uit de ontstaansgeschiedenis van de kern Genemuiden is af te leiden dat de Jan van Arkelstraat een belangrijke stedenbouwkundige structuurlijn is. De Dorus Rijkersstraat en de Prins Willem-Alexander straat zijn hier ondergeschikt aan. De oorspronkelijke ontginningsstructuur is in de huidige situatie nog herkenbaar in het stratenpatroon. Dit wordt versterkt doordat driehoekige groene ruimtes de overgang benadrukken tussen de Jan van Arkelstraat en de wegen die er aan de oostzijde op aantakken. Om die reden is het van belang dat deze groene ruimtes zo veel mogelijk behouden blijven. Zie afbeeldingen hieronder van de situatie in 2018 (voor de sloop).

Helaas is de groene ruimte ter plaatse van de Meente voor een deel al aangetast door de gerealiseerde bebouwing. De ontginningsstructuur is nog wel herkenbaar door de oriëntatie van De Meente en de resterende groene ruimte aan de zijde van de Jan van Arkelstraat. De groene ruimte kan hersteld worden nu Wetland Wonen plannen heeft voor sloop en nieuwbouw.



2.1.2.2 Karakteristiek plangrenzen

De Jan van Arkelstraat begrenst de westzijde van De Meente. Dit is een belangrijke toegangsweg naar het centrum. Aan de zijde van De Meente bevinden zich enkele parkeerplaatsen parallel aan de weg. De hiervoor genoemde groene ruimtes worden gescheiden van de straat door hagen of door struiken. Door in de nieuwe situatie te kiezen voor één type groene afscheiding, kan de stedenbouwkundige samenhang versterkt worden.

Aan de zuidzijde bevindt zich de Prins Willem-Alexanderstraat. Dit is een ruim opgezette woonstraat met een groene uitstraling, vanwege het brede profiel met vrij liggende voetpaden en bomenrijen langs de weg. Het is van belang dat deze karakteristiek behouden blijft.

De Dorus Rijkersstraat bevindt zich aan de noordzijde en vervult een belangrijke rol voor de ontsluiting van De Meente. Hier bevindt zich niet alleen de hoofdentree van het gebouw, maar ook het gros van de parkeerplaatsen ten behoeve van De Meente. Hierdoor heeft deze straat een minder groene uitstraling. De blad houdende hagen verzachten de versteende uitstraling van de straat.

2.1.2.3 Karakteristiek bestaande bebouwing

De bestaande woonbebouwing rondom de Meente bestaat uit twee lagen met een kap. In de Prins Willem-Alexanderstraat wisselen woningen met één en twee lagen met een kap elkaar af.



De bebouwing van De Meente, die niet gesloopt wordt en direct grenst aan de nieuwbouw, bestaat uit vier lagen met een plat dak. Deze bouwdelen grenzen aan de Dorus Rijkersstraat. Eén bouwdeel steekt verder door en is waarneembaar vanuit de Prins Willem-Alexanderstraat. Zie vorige afbeelding. Door de afwijkende schaal en hoofdvorm onderscheidt het gebouw zich van de omgeving. Dit maakt duidelijk dat er zich hier een andere functie bevindt dan regulier wonen.

2.2 Toekomstige situatie

Hoofduitgangspunt bij het ontwerp is de wens van Wetland Wonen dat de nieuwbouw, zowel ruimtelijk als functioneel geen relatie meer heeft met De Meente. Het is de bedoeling om de nieuwe woningen en appartementen ruimtelijk meer aan te laten sluiten bij de woonbebouwing aan de overzijde van de Jan van Arkelweg en de woonbebouwing ten zuiden van de Prins Willem-Alexanderstraat.

De woningen langs de Jan van Arkerstraat krijgen aan de voorzijde een tuin zodat de groenstructuur langs de Jan van Arkelstraat wordt versterkt. Deze woningen worden drie bouwlagen van elk zeven woningen gerealiseerd. Het ontwerp hiervoor wordt in de ruimtelijke onderbouwing voor fase 2, nader uitgewerkt.



Situering van het appartementencomplex fase 1.(1=gebouw / 2=parkeren)

Langs de Willem Alexanderstraat grenzend aan de Jan van Arkelstraat komen 22 appartementen (fase 1). De woningen zijn aan de achterzijde via een trap of lift te bereiken. De sociale huurappartementen zijn geschikt voor één à twee persoonshuishoudens, die zelfstandig in de toekomst n gebruik kunnen maken van zorg vanuit de "Meente".

De appartementen (fase 1) en de rijwoningen (fase 2) zijn zodanig gesitueerd dat er qua beeldvorming een gesloten hoek ontstaat.

Het binnenterrein, wordt later na realisering van fase 2, ingericht als binnentuin. Ten behoeve van de opvang van hemelwater van de gebouwen en verhardingen wordt in de binnentuin een wadi aangelegd. Deze wadi kan bij stortregens het water tijdelijk opvangen om vervolgens te infiltreren in de bodem.

Initiatiefnemer is voornemens natuurinclusief te bouwen en voor zover als mogelijk binnen de aanwezige gelden klimaatadaptief te bouwen. Hierbij wordt gedacht aan groene daken en begroeiing aan de gevels, zie navolgende afbeelding.



Door deze maatregelen te treffen wordt rekening gehouden met het klimaat en ontstaat tevens een prettige aangename groene omgeving.

Nadat fase 1 is afgerond wordt te zijner tijd, gestart met fase 2. Na afronding hiervan ontstaat aan de binnenzijde van de woongebouwen een groene plek, welke zodanig wordt ingericht dat er een fijne plek ontstaat waar men elkaar kan ontmoeten, zie navolgende afbeelding.



Hierna volgt een overzicht van de indicatieve gevelbeelden van het appartementen complex.



Parkeren

Er komen bij de realisatie van de 1e fase, 30 parkeerplaatsen op eigen terrein in een parkeercoffer aan de Prins Willem Alexanderstraat. Deze 30 parkeerplaatsen worden bij de realisatie van de 1e fase woningen aangelegd.

Verkeer

In de oude situatie waren 41 woningen aanwezig. Nu zijn er samen (fase 1 en 2) 45 woningen aanwezig. Een toename van 4 extra woningen. Uitgaande van 8 verkeersbewegingen per etmaal per woning, resulteert dit in 32 extra verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van 10% in de spits, resulteert dit in 1 auto per 19 minuten, tijdens de spits. Dit leidt niet tot problemen in de verkeersafwikkeling.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven.

Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- 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 combinatie mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- 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;
- 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.

Conclusie

Dit plan voorziet in de realisering van 22 toekomstbestendige woningen ter vervanging van verouderde woningen. De planontwikkeling is daarmee niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet met als primair doel het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening, door middel van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Concreet houdt dit in dat de ladder als ondersteuning dient voor decentrale overheden (provincies en gemeenten) bij de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Hierdoor kan er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaatsvinden bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Daarbij mogen dus enkel criteria een rol spelen die ruimtelijk relevant zijn.

De juridische grondslag van de ladder voor duurzame verstedelijking ligt in het Bro (artikel 3.1.6 lid 2), beleidsmatig is de ladder geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De ladder is daarmee kaderstellend voor alle juridisch bindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals de gemeentelijke bestemmingsplannen en de provinciale inpassingsplannen. Voorheen bestond de ladder uit drie treden die doorlopen moesten worden ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar per 1 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen van kracht geworden. Eén van de belangrijkste is dat de drie treden worden losgelaten. Feitelijk is er nog maar één trede: "er dient gemotiveerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte." Het betreft ontwikkelingen zowel binnen als buiten stedelijk gebied. Het realiseren van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet nadrukkelijk gemotiveerd worden.

Planspecifiek

Onderzoek marktpotentie De Meente

Wetland Wonen Groep (WWG) heeft de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar de marktpotentie van woon-, diensten- en zorgcentrum De Meente in Genemuiden. De uitkomst van dit onderzoek is beschreven in een visiedocument. Deze visie is op 5 september 2018 vastgesteld door WWG en alle belanghouders van De Meente, waaronder Gemeente Zwartewaterland.

Vanwege de vergrijzing en ten gevolge van overheidsbeleid (scheiden van wonen en zorg) zullen meer mensen "thuis" moeten blijven wonen. Dit zorgt voor een veranderende bouwopgave. Er is niet alleen sprake van een absolute toename van woningen, de toekomstige bewoners zullen ook hogere eisen aan hun woning stellen: betere toegankelijkheid, meer leefruimte, een extra kamer, een groter balkon, een voordeur vanaf de straat, geen donkere binnengangen, een mooie omgeving, lagere energielasten. Er is, kortom, meer verscheidenheid en woonkwaliteit nodig dan nu, gemiddeld, voorhanden in De Meente. Een meer gewenste diversiteit in de bewonerssamenstelling is ook een ontwikkeling. Landelijk ontstaan initiatieven voor het faciliteren van "gemengd wonen"

Ook in wonen met intensieve zorgverlening hebben verschuivingen plaatsgevonden en vinden deze nog steeds plaats. Er is behoefte aan voldoende plaatsen voor beschermd en beschermd wonen. Een verpleegkamer moet daarnaast eigen sanitair hebben en bij voorkeur, een grotere oppervlakte. Vanwege toenemend scheiden van wonen en zorg moet ook zorgvastgoed courant kunnen worden verhuurd, tegen een goede marktprijs, om voldoende restwaarde te kunnen behouden. Deze trends en ontwikkelingen zijn al jaren gaande.

De conclusie van het onderzoek luidt, dat WWG voor een bouwopgave staat om De Meente weer geheel "toekomstproof" te maken.

De realisatie van deze 1^e fase is een positieve bijdrage aan het toekomstbestendig maken van De Meente en draagt bij aan het oplossen van het woning te kort, voor deze doelgroep.

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- 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;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

Planspecifiek

Dit initiatief zorgt er voor dat er toekomstige sociale huurwoningen worden gebouwd voor mensen die nu of in de toekomst gebruik kunnen maken van de zorgvoorzieningen van De Meente. Hierdoor kunnen bewoners langer grotendeels zelfstandig blijven wonen en draagt dit dus bij aan het welzijn van de bewoners.

De woningen worden duurzaam gebouwd en voldoen aan de laatste eisen uit het bouwbesluit.

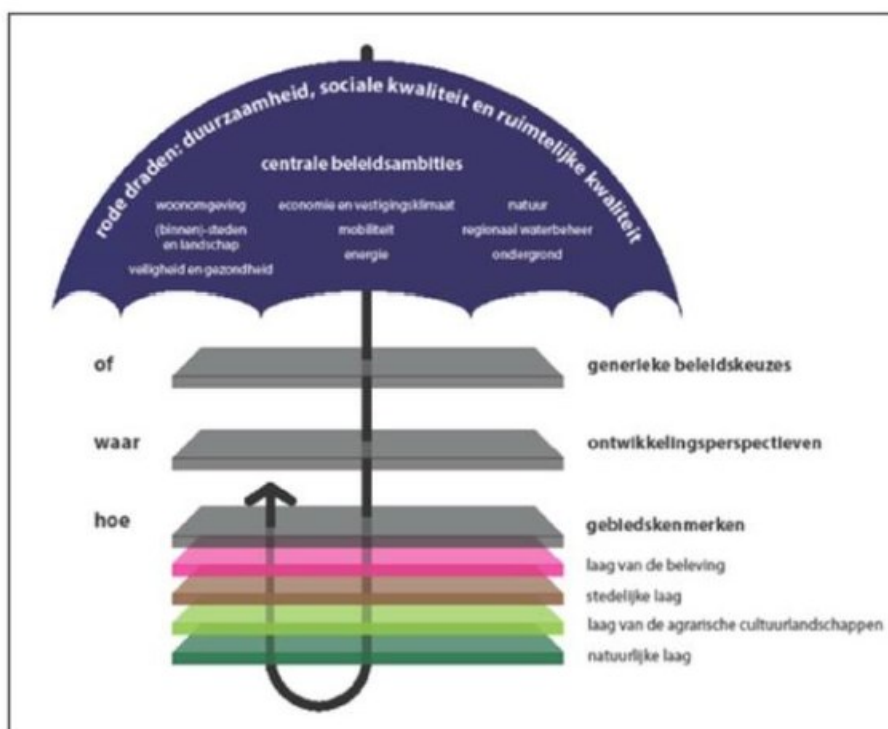
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken



Afbeelding: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' is geconstateerd dat de volgende artikelen van belang zijn; 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5 en 2.2.2. Hierna worden de betreffende artikelen nader beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De locatie wordt mogelijk gemaakt om te voorzien in de lokale vraag c.q. behoefte aan woningen in het goedkope segment. De realisatie van 23 woningen is dan ook in overeenstemming met het 'Principe van concentratie'.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende

bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De realisatie van de 23 woningen vindt plaats in de woonkern Genemuiden, binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:
 - a. er sprake is sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en
 - b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Van belang bij de inbreidingslocatie in Genemuiden, op een adequate wijze wordt ingepast. Hierbij wordt opgemerkt dat de oorspronkelijke kenmerken van het gebied ter plaatse van het plangebied nauwelijks nog waarneembaar zijn. Bij de opzet van het planvoornemen is aansluiting gezocht bij de daar voorkomende landschapsstructuren en de stedenbouwkundige opzet van Genemuiden, waarbij voor zo ver als mogelijk, is gekeken naar een adequate inpassing van het plan in relatie tot de natuurlijke kenmerken en de geschiedenis van het gebied.

De invulling op deze locatie zorgt voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.5.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- **Nieuwe woningen:** te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven.
- **Actueel onderzoek woningbouw:** door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markten vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- **Regionale behoefte woningbouw:** door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- **Woonafspraken:** bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- **Regio:** de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouw mogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

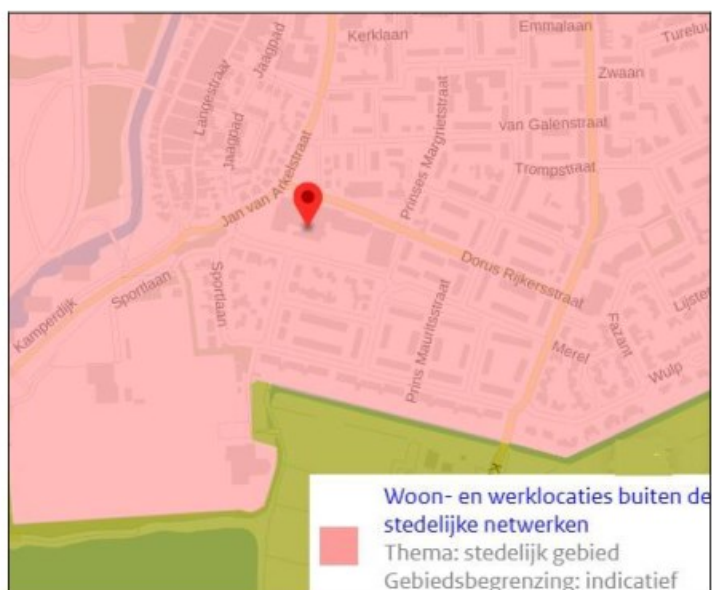
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor maximaal 23 woningen bij recht in de kern Genemuiden. Het plan voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid en de woonafspraken met de provincie Overijssel. Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Voor het overige zijn er in het kader van de "generieke beleidskeuzes" geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven 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.



Ontwikkelperspectief

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: 'Wonen en werken buiten de stedelijke netwerken'



De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering.

Toetsing

Er is hier grotendeels sprake van vervangende nieuwbouw. De woningen worden toekomstbestendig waarbij tevens zorg geleverd kan worden. Daar waar nu en ook in de toekomst een grote behoefte aan zal zijn.

Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

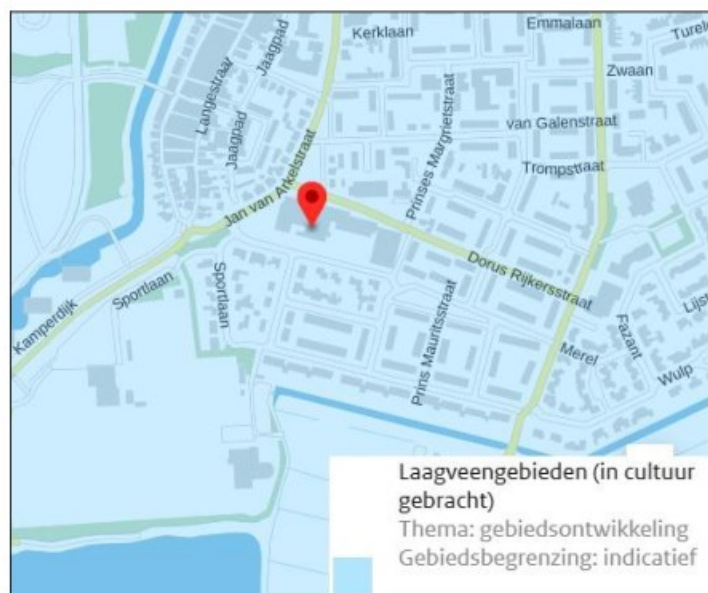
De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Lust en leisurelaag.

Het plangebied kent de lagen: 'natuurlijke laag', 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' en 'laag van de beleving'.

Natuurlijke laag

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen 'Laagveengebieden in cultuur gebracht'.



Natuurlijke laag

Grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan.

Ambitie

Ambitie is de Wieden en Weerribben als grootste laagveenmoeras van Europa, aan elkaar verbinden via een brede overgangszone en ontwikkelen als een groot aaneengesloten (half) natuurlijk vaar- en recreatielandschap, met hoge biodiversiteit, met aanliggende kernen als poorten naar de natuur.

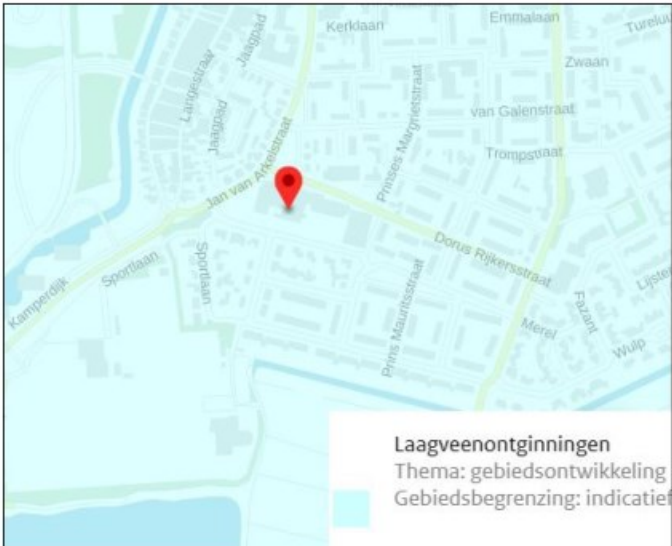
Toetsing



Het plan heeft nu en ook in de toekomst geen invloed op de hiervoor genoemde ambitie, **aangezien het hier een herontwikkelingslocatie betreft.**

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met de gebiedstypen ‘Laagveenontginningen’.



Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Open, laag en nat landschap ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Deels door vervening, deels door alleen ontwatering.

Ambitie

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken.

Toetsing

De cultuurhistorische kwaliteiten worden door de realisatie van de woningen niet aangetast, **aangezien er nu ook geen cultuurhistorische kwaliteiten herkenbaar zijn.**

Stedelijke laag

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart “Stedelijke laag” aangeduid met ‘Woonwijken 1955 – nu’.



Stedelijke laag



De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen.

Ambitie

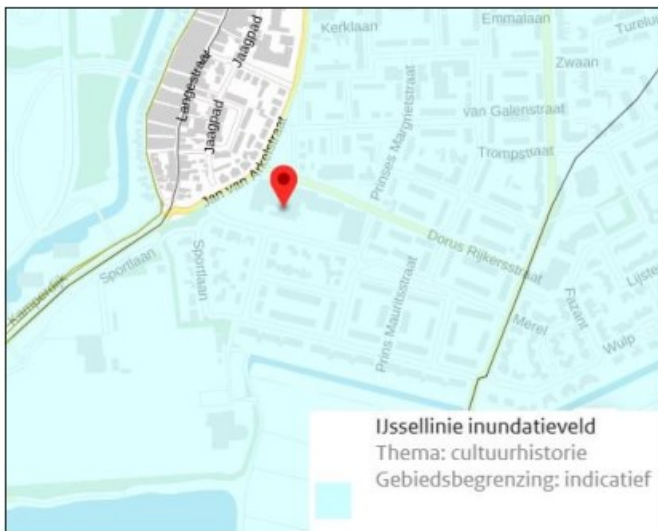
Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter.

Toetsing

Door de vervangende nieuwbouw worden toekomstbestendige woningen gerealiseerd en wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van Genemuiden en aan zorgcentrum De Meente.

Laag van de beleving

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” aangeduid met de gebiedstypen 'Ijssellinie inundatieveld'.



Laag van de beleving

'Ijssellinie inundatieveld'

De Ijssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Toetsing

Door de realisatie van de woningen worden geen cultuurhistorische waarden aangetast, **aangezien hier sprake is van een herontwikkelingslocatie.**

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende plan niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zwartewaterland

De Omgevingsvisie Zwartewaterland is samen met veel inwoners en organisaties uit de gemeente ontwikkeld. De verschillende bijdragen weerspiegelen het karakter van Zwartewaterland: een plattelandsgemeente, maar met een sterk industrieel karakter.



Dat is ook de kracht van Zwartewaterland. Die verscheidenheid is prachtig maar kan, bij het nemen van grote beslissingen, wel tot tegengestelde belangen en opvattingen leiden. De omgevingsvisie is dan ook geen blauwdruk, maar maakt het mogelijk om een afweging te maken tussen de verschillende belangen. In de omgevingsvisie staat welke opgaven en ambities de gemeente heeft .

De omgevingsvisie loopt vooruit op de Omgevingswet, die vanaf 2024 in werking treedt. Tot het moment dat de Omgevingswet van kracht is en daarmee het instrument omgevingsvisie wettelijk geborgd wordt, is de Omgevingsvisie Zwartewaterland tevens aangemerkt als structuurvisie conform de Wro.

De omgevingsvisie heeft een thematische opbouw. Het meest relevant voor dit bestemmingsplan is het thema 'Wonen'. Het beleid in de Omgevingsvisie ten aanzien van het wonen is afkomstig uit de Woonvisie Zwartewaterland 2017. Er wonen in verhouding veel gezinnen en maar weinig jonge eenpersoonshuishoudens.

In Zwartewaterland staan veel koop-eengezinswoningen. Er zijn 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.

Het toekomstbeeld voor de gemeente is een gemeente met unieke en vitale kernen. In de kernen is een goed woon- en leefklimaat. Dit toekomstbeeld wil de gemeente bereiken met de volgende zes pijlers:

- sterke positionering in de regio;
- voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar;
- duurzame woningvoorraad en leefomgeving;
- wonen, services en zorg;
- bouwen voor vitale kernen;
- voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters.

De gemeente wil woningbouw zoveel mogelijk laten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwde omgeving. Daarnaast is er door de toenemende vergrijzing aandacht nodig voor de bouw van levensloopbestendige woningen in nieuwbouwplannen.

De gemeente heeft 'bouwsteen wonen' vastgesteld. Hierin zijn de volgende pijlers van belang:

1. inbreiding gaat boven uitbreiding;
2. woningbouwplannen moeten passen binnen de vastgestelde woonbehoefte;
3. minimaal twee-derde van het woningbouwprogramma moet betaalbaar zijn;
4. de woningtypen moeten aansluiten op de woonbehoefte per gebied en doelgroepen;
5. focus op starters en senioren;
6. ruimte bieden voor bijzondere woonvormen;
7. toegankelijk bouwen;
8. aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad;
9. toekomstgericht bouwen;
10. wonen als vliegwiel voor andere gebiedsopgaven.

Toetsing

De realisatie van 22 woningen in een prettige woonomgeving, nabij een zorgcentrum draagt bij aan het welzijn van de bewoners en past binnen de speerpunten van de visie van de gemeente Zwartewaterland. Zo sluit het planvoornemen aan op de woonbehoefte zoals reeds eerder is aangegeven.

Er is sprake van een bijzondere woonvorm, te weten woningen, waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van de zorgvoorzieningen van de Meente.



Tenslotte worden de woningen conform de huidige wetgeving gasloos gebouwd en zijn hierdoor toekomstgericht, omdat deze voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan past binnen de doelstelling van de gemeentelijke visie.

3.3.2 Bouwsteen Wonen (juli 2022)

Bouwsteen Wonen is een concretere uitwerking van de omgevingsvisie op het thema wonen. Bewoners kunnen steeds moeilijker een passende woning vinden in de plaats en buurt waar zij hun wortels hebben.

Met Bouwsteen Wonen wordt richting gegeven aan het gemeentelijk ons woonbeleid voor de komende jaren. Wonen staat natuurlijk niet op zichzelf en raakt vele andere leefgebieden. Wie woont in Zwartewaterland wil ook graag een veilige en gezonde leefomgeving waar kinderen kunnen spelen en waar je elkaar kunt ontmoeten. Ze willen toegang hebben tot voorzieningen en werkgelegenheid en maken zich zorgen over de toekomst van mobiliteit, de energietransitie en de vergrijzing in hun omgeving.

De gemeente kan dit niet alleen; zij hebben hun partners hard nodig. Daarom heeft over de Bouwsteen Wonen ook de woningcorporatie Wetland Wonen meegedacht en is er input verkregen van makelaars, projectontwikkelaars en bouwers. Zij weten als geen ander hoe de woningmarkt in Zwartewaterland zich ontwikkelt en wat nodig is om sneller en meer woningen te bouwen.

De vergrijzing en andere ontwikkelingen zoals extramuralisering, deconcentratie van voorzieningen en uitstroom uit zorginstellingen, hebben veel invloed op de manier van wonen en de woonomgeving. De komende jaren neemt de vergrijzing in de gemeente verder toe. In 2020 is ongeveer 17% van de bevolking in de gemeente 65 jaar of ouder. In 2030 neemt dit aandeel toe naar 20%.

Er zijn te weinig woningen die aan de vraag van deze doelgroepen voldoen. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen als voor de nieuwbouw. Steeds meer mensen willen (maar moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden meer zorgbehoefte krijgen. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat iets minder dan de helft van de huidige 55+'ers (44%) aangeeft dat ze niet in hun huidige woning willen blijven wonen als ze minder mobiel worden. Dit vraagt om geschikte woningen in een toegankelijke woon_omgeving of nieuwe woon-zorgconcepten. Het woonbehoefteonderzoek geeft daarom ook aan dat een belangrijk deel van het nieuwbouwprogramma zou moeten bestaan uit toegankelijke woningen. Het toegankelijk maken van de huidige voorraad van bestaande eengezinswoningen zou hier ook een uitkomst kunnen bieden.

Dit plan behelst de realisatie van 22 huurwoningen voor 55+ ers en zorgt dus voor woningen waar een grote behoefte aan is.

3.3.3 Welstandsnota gemeente Zwartewaterland

Op 1 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Zwartewaterland de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland - "Slimmer bekeken"' vastgesteld.

De gemeente is opgedeeld in een 9-tal afzonderlijke deelgebieden waarvan de ruimtelijke kwaliteit in grote mate overeenkomt. Dit zijn de volgende gebieden:

1. Dijkbebouwing
2. Polder Mastenbroek
3. Buurtschappen
4. Overige buitengebied
5. Oude kern Genemuiden
6. Oude kern Hasselt
7. Oude kern Zwartsluis
8. Naoorlogse woonbebouwing
9. Industriegebieden.

Het plangebied is gelegen in deelgebied: Naoorlogse woonwijken.

De wijken die gebouwd zijn in de jaren zeventig en tachtig hebben een ruime opzet en grote percelen. Aan de rand van wijken uit deze bouwperiode staan doorgaans wat groter gebouwde, individueel vormgegeven villa's en bungalows. Het type 'Vaneg' (voorloper van het prefab bouwen) komt in deze buurten veel voor. De woningen staan in rijen van twee, drie, vier of meer onder-een-kap. De gehanteerde bouwstijl is sober, met lichtgekleurde baksteen en donkergekleurde dakpannen

Het niveau van de welstandstoets is 2, een regulier welstandsniveau. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid er op zijn gericht om storende elementen in het straatbeeld zoveel mogelijk tegen te gaan.

Toetsing

De toetsing door Welstand heeft inmiddels plaatsgevonden en de gemaakte opmerkingen zijn in het plan verwerkt.



Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied worden gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

4.1.2 Onderzoek

Een geluidgevoelige bestemming (die wordt genoemd in de Wet geluidhinder) en wordt gerealiseerd langs een 30 km/u verkeersweg of in een woonerf worden niet beoordeeld in kader van de Wet geluidhinder. Voor deze gevallen bestaat geen wettelijk kader met een normeringstelsel.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluidbelasting beoordeeld, waarbij sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. Voor de afweging wordt aangesloten bij het toetsingskader van de Wet geluidhinder.

In maart 2021 is door VOBRU een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 1 Akoestisch onderzoek). De planlocatie ligt binnen de invloedssfeer van de navolgende 30 km/u verkeerswegen:

- Jan van Arkelstraat.
- Pr. Willem Alexanderstraat.
- Langestraat.
- Dorus Rijkersstraat.
- Pr. Margrietstraat.
- Kamperdijk.
- Willem de Zwijgerlaan.

Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Jan van Arkelstraat en de Dorus Rijkerstraat op de voorgevel van de woningen maximaal 55 dB en 51 dB bedraagt.

De Jan van Arkelstraat is een relatief smalle binnenstedelijke verkeersweg. Het wegdek bestaat uit een elementenverharding in keeperverband. De Dorus Rijkerstraat betreft een 30 km/u verkeersweg met een wegdek van elementenverharding in keeperverband. Voor deze twee verkeerswegen welke zijn ingericht als een 30 km/u verkeersweg ontmoeten bronmaatregelen bezwaren van stedenbouw- en verkeerskundige aard.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwbouwwoningen te verlagen op overwegende bezwaren stuiten en derhalve niet tot de mogelijkheden behoort. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen behoren enkel gevelmaatregelen tot de mogelijkheden.

De berekende geluidbelasting van de overige 30 km/u verkeerswegen is lager dan de voorkeurswaarde van Lden 48 dB.

Het akoestisch klimaat in de nieuwbouwwoningen dient een binnenwaarde te garanderen van 33 dB. Op basis van het te realiseren binnen niveau en de gecumuleerde geluidsbelasting van maximaal 61 dB (rekenpunt 011, 012) dient een karakteristieke geluidwering van de gevel gerealiseerd te worden van minimaal 33 dB ($61 - 33 = 28$ dB).

Geconcludeerd kan worden dat gezien de berekende geluidbelasting en de aanwezigheid van geluidluwe gevel(s) en buitenruimte sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In kader van een goede ruimtelijke ordening is geen belemmering aanwezig voor realisatie van de nieuwbouwwoningen, gelegen aan de Jan van Arkelstraat en de Dorus Rijkerstraat te Genemuiden, gemeente Zwartewaterland.

Initiatiefnemer zal bij de bouwaanvraag aantonen dat wordt voldaan aan een maximale binnenwaarde van 33 dB.

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maken van de bodem zijn overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreinigingen van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en dat rekening gehouden wordt met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een plan.

4.2.2 Onderzoek bodem en asbest

In april 2020 is door [REDACTED], een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen (zie Bijlage 2). De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat van de beoordelingsrichtlijn BRL SIKB 2000 en conform protocollen 2001 en 2002.

In de onderzochte boven- en ondergrond zijn maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen met enkele zware metalen en PAK aangetoond. In het grondwater is maximaal een streefwaarde overschrijding met barium aangetoond.



De herkomst van de achtergrondwaarde overschrijding in de grond is niet bekend. Er zijn ter plaatse geen antropogene bijmengingen waargenomen die dit kunnen veroorzaken. De streefwaarde overschrijding met barium in het grondwater betreft vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

Het gehalte PFOA overschrijdt de toepassingsnorm voor de bodemfunctieklasse "landbouw/natuur" maar blijft binnen de toepassingsnorm voor de bodemfunctieklasse "wonen en industrie". Het gehalte PFOS overschrijdt de toepassingsnorm voor de bodemfunctieklasse "wonen en industrie". Het gehalte ligt echter ruim onder het indicatieve niveau voor een ernstige bodemverontreiniging met PFOS van 110 ig/kg d.s. zoals vastgesteld door het RIVM (d.d. 15 januari 2020).

Op grond van onderliggend onderzoek zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Aanbevolen wordt om, indien grond afgevoerd gaat worden van de locatie, een partijkeuring conform de BRL SIKB 1000 uit te voeren inclusief analyse op PFAS om de definitieve toepassingsmogelijkheden van de grond vast te stellen.

In juni 2023 is door [REDACTED] een pfas onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3). Uit de resultaten blijkt dat de gemeten gehalten aan PFOS beneden de INEV-waarden zijn gelegen. De gemeten gehalten zijn gedeeld met de Omgevingsdienst IJsselland. De Omgevingsdienst IJsselland heeft in een mail (d.d. 30 mei 2023) verwoord dat de locatie middels onderhavig onderzoek voldoende is onderzocht met betrekking tot het uitsluiten van overschrijding van de INEV-waarden voor PFAS. De Omgevingsdienst geeft hierbij echter wel aan dat er sprake is van gebruiksbeperkingen ter plaatse met betrekking tot gevoelige functies als een moestuin en/of een kinderspeelplaats (contact met de verontreinigde grond dient te worden vermeden). Voorts zijn er beperkingen met betrekking tot grondverzet. Geadviseerd wordt bij ontwikkeling van het gebied met een gesloten grondbalans te werken.

4.2.3 Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de woningen. Bij de uitwerking van het binnenterrein wordt rekening gehouden met voorgaand advies, zodat contact met grond wordt vermeden.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer 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);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de 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.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Woningen en ziekenhuizen / klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

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

4.3.2 Onderzoek

Er is een Worst-case berekening gemaakt voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan (fase 1 en 2) op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	344
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,22
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;	
geen nader onderzoek nodig	

In de tabel is er uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dit resulteert in 344 extra voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij is geen rekening mee gehouden dat er in de bestaande situatie ook sprake is van een aantal vervoersbewegingen.

Er is op basis van de uitkomsten geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

4.3.3 Conclusie

Er is geen extra onderzoek nodig en er kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling Niet In Betekende Mate (NIBM) is.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Wettelijk kader

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 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 en het groepsrisico gehanteerd.



Het plaatsgebonden risico (PR) 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 (GR) 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 risicobron 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 (Bevi). 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), 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). 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.

4.4.2 Onderzoek

Risicobronnen.

Na raadpleging van de risicokaart blijkt dat er nabij het plangebied zich geen risicovolle inrichtingen bevinden en dat het plangebied niet gelegen is in de nabijheid van wegen en spoor waarover risicovolle transporten plaatsvinden.



Uitsnede risicokaart

Overstromingsrisicoparagraaf

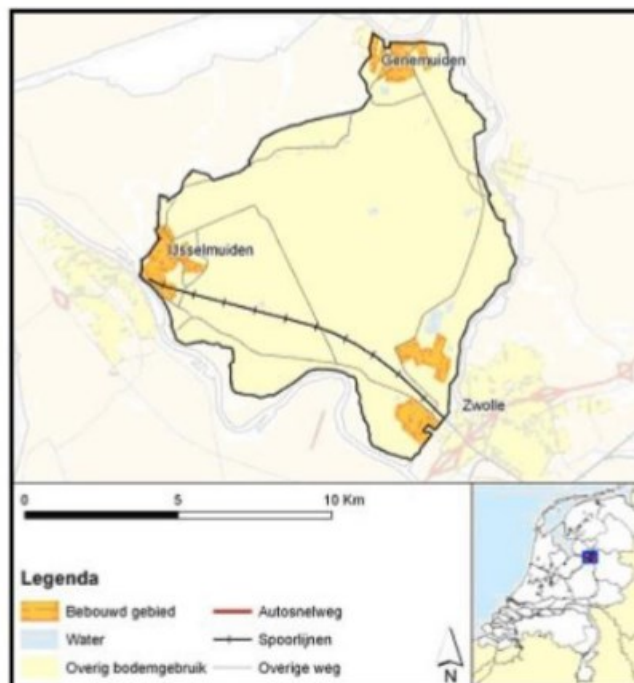
Het plangebied ligt binnen dijkkring 10 'Mastenbroek'. Deze dijkkring wordt omsloten door de IJssel aan de westzijde, tussen Zwolle en IJsselmuiden, door het Zwarte Meer aan de noordzijde tussen IJsselmuiden en Genemuiden en door het Zwarte Water aan de oostzijde tussen Genemuiden en Zwolle.

Vanuit de toetsing aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel, met betrekking op de 'generieke beleidskeuzes' is gebleken dat ten aanzien van het initiatief een 'overstromingsrisicoparagraaf' opgenomen dient te worden. Hieruit moet blijken welke risico's aanwezig zijn en welke maatregelen en voorzieningen getroffen zijn om de risico's te beperken.



Risico-inventarisatie

Voor waterkeringen van dijkkring 10 'Mastenbroek' is de overschrijdingskans genormeerd op 1/2000 per jaar. De Risicokaart geeft een mogelijke overstromingsdiepte van 2 meter tot 5 meter. Zie globale ligging plangebied op de volgende afbeelding.



Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen dijkkring 10 heeft de gemeente de taak om in te gaan op het zwaarwegend maatschappelijk belang van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling ter onderbouwing van de gemaakte keuzes.

De kans op een overstroming van de locatie als gevolg van een dijkdoorbraak is weliswaar gering maar de overstromingsdiepte is behoorlijk. Ten aanzien hiervan wordt allereerst opgemerkt dat slechts sprake is van een herontwikkeling.

Ten aanzien van de woonfunctie wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woningen bedoeld zijn voor doelgroepen die over het algemeen goed zelfredzaam zijn. Bij een eventuele dijkdoorbraak kunnen zij vluchten bij eventueel overstromingsgevaar. Voor het plangebied zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Daarnaast wordt met de veiligheidsregio afgesproken om bij de risicocommunicatie voor dit gebied burgers te informeren, nadat de woningen zijn opgeleverd, over wat te doen bij een mogelijke overstroming. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Dit wordt bij de risicocommunicatie meegenomen en wordt meegenomen bij het regionaal coördinatieplan. In de toekomst wordt verkend in hoeverre en op welke manier hoge gebouwen in het gebied schuilmogelijkheden kunnen bieden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de realisatie van de 22woningen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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



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

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

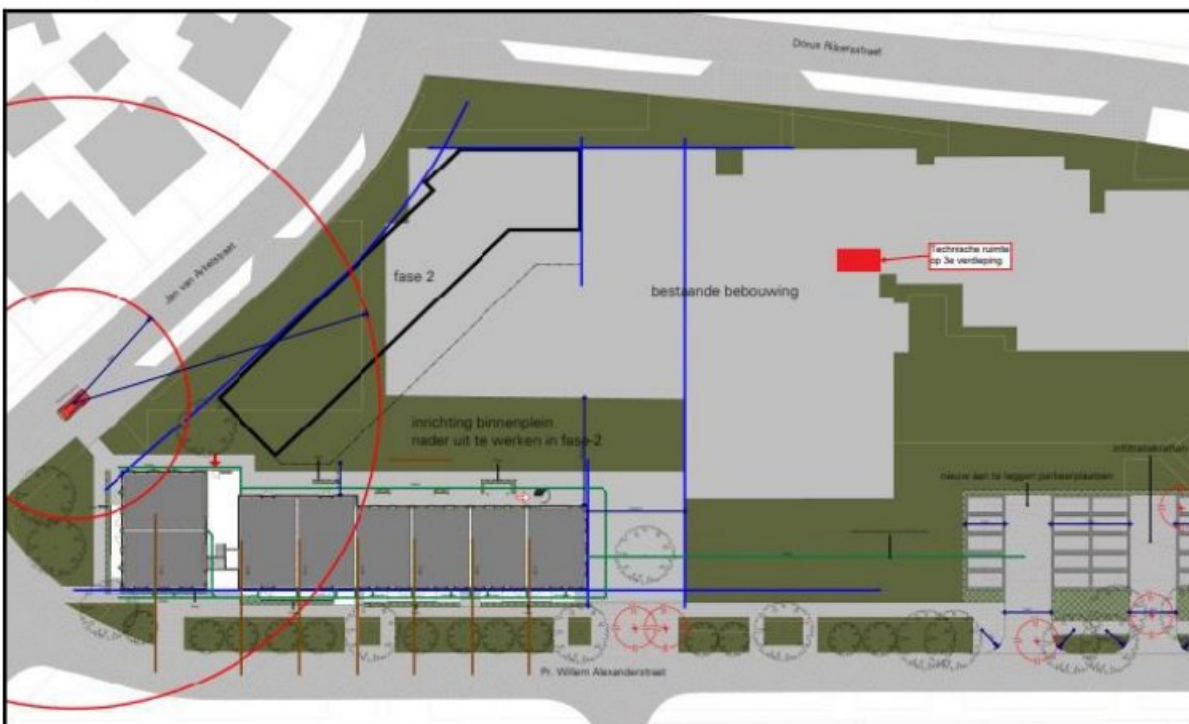
Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.5.2 Onderzoek

Het plan, fase 1 voorziet in de realisatie van 22 woningen. De aanwezige maatschappelijke bestemming voor het verzorgingstehuis is milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. Op het dak van het aangrenzende verzorgingstehuis bevindt zich de installatie van het gebouw. De afstand tot het nieuwe woongebouw bedraagt circa 60 meter, waardoor ruimschoots aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan.



In de oude situatie was sprake van 41 woningen, waarvan een dichter bij De Meente was gelegen dan de nieuwe appartementen. Deze nieuwe appartementen voldoen aan de eisen anno 2023. Het is dan ook niet aannemelijk dat de bewoners van de nieuwe appartementen hinder van de installatie zullen ondervinden.

Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Er bevinden zich geen bedrijven in de directe omgeving (straal van ruim 250 meter) die in hun bedrijfsvoering gehinderd worden. De bedrijven en andere functies in de directe omgeving zijn milieucategorie 1 en 2 bedrijven, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. Tevens worden deze bedrijven al gehinderd door woningen in hun omgeving.

Andersom zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gevestigd die hinder kunnen veroorzaken voor de toekomstige bewoners van de woningen.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Inleiding

Voor het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen is o.a. Wet natuurbescherming van kracht. In deze wet is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld. Om te voorkomen dat de plannen in strijd zijn met de Wet natuurbescherming moet dit bij nieuwe ontwikkelingen worden onderzocht.

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen.

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden.

Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).

Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).

Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.6.2 Onderzoek

Door Ecofect is in januari 2023 een natuurtoets uitgevoerd om te toetsen of de ruimtelijke ingrepen of activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitats (zie Bijlage 4).

Natura 2000

De planlocatie is gelegen tussen Natura 2000 gebieden Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en het Zwarte meer De afstanden tussen planlocatie en deze Natura 2000-gebieden bedragen respectievelijk 1.70 en 3.10 kilometer.

Gezien de aard van de werkzaamheden, de projectlocatie en de (effect)afstanden (licht, trilling en geluid) tot de Natura 2000-gebieden wordt er geen verstoring of negatieve effecten verwacht op genoemd gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Aangezien het plangebied is gelegen buiten het NNN van Overijssel, en het NNN in Overijssel geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.

Stikstof

In maart 2023 is een stikstofonderzoek door Ecofect uitgevoerd (zie Bijlage 5). Uit het onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op natuurgebieden van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase.

Er is geen vergunning ten aanzien van de wet natuurbescherming nodig.

Soortbescherming

Flora

Het perceel is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten op de projectlocatie.

Vleermuizen

Nader onderzoek naar vleermuizen wordt niet noodzakelijk geacht er is geen overtreding Wet natuurbescherming.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn aangetroffen. Er is geen overtreding Wet natuurbescherming.

Vogels en overige soorten

Er is geen overtreding Wet natuurbescherming

Houtopstanden

Op de planlocatie worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming. Overtreding op dit onderdeel Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

4.6.3 Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

4.7 Archeologie

4.7.1 Algemeen

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta of ook wel Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.7.2 Onderzoek

Voor de gemeente is de Archeologische Waarderingskaart Zwartewaterland (AWZ) opgesteld. De AWZ is gedetailleerder dan de rijks- en provinciale kaarten (AMK en IKAW). De AWZ wordt als beleidsadvieskaart ingezet en kent in analogie met het archeologisch potentieel een klassewaarderung van, 0, 10, 50, 90 en 100 procent. Een 0% gebied is archeologisch leeg, geheel verstoord of reeds opgegraven. In een 10% gebied zijn de verwachtingen onbekend. Een 50% gebied is archeologisch waardevol met een hoge verwachting. Een 90% gebied is zeer waardevol met een trefkans tussen de 90 en 100%. Van de 100% gebieden is bekend dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

Het plangebied heeft een klassewaarderung van 0%, waardoor geen archeologisch onderzoek nodig is.

4.7.3 Conclusie

Het aspect archeologie is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Historie

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

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

4.8.2 Onderzoek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd Stads- of Dorpsgezicht.

De naam 'Meente' is een verwijzing naar de voormalige gemeenschappelijke weiden. In 1991 is het beeld 'Paarden in de wei', ontworpen door  onthuld.



Beeld: Paarden in de wei

Sinds 1991 is het kunstwerk onlosmakelijk verbonden met het Wooncentrum voor Ouderen De Meente.

4.8.3 Conclusie

Gelet op het feit dat het voorliggende plan ter plaatse niet voorziet in (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen, wordt er geen afbreuk gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.9 Duurzaamheid

Energietransitie en -gebruik is volop in beweging. Beperking van het energiegebruik, zuiniger omspringen met fossiele brandstoffen en het zoeken naar alternatieve, duurzame energiebronnen lopen daarbij parallel. Voorbeelden zijn plaatsen van zonnepanelen op dakvlakken en koude warmte opslag.

Voorts wordt ingezet op het (her)gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw en de aanleg van werken. Ook het duurzaam gebruik van water, verplicht gasloos bouwen, scheiding van vuilwater en hemelwater, vertraagde afvoer van hemelwater zijn belangrijke thema's in het kader van duurzaamheid.

De opbouw van de woningen is als volgt: Rc=waarden

Onderdeel	Materiaal	U-waarden	Rc waarde volgens BENG-berekening
Begane grondvloer	kanaalplaatvloer		4,0
Eerste verdiepingsvloer	breedplaatvloer		
Tweede verdiepingsvloer	kanaalplaatvloer		
Hellende daken	prefab kap		6,0
Platte daken (terras)	breedplaatvloer		6,0
Gevels	metselwerk		
Gevelisolatie	glaswolplaat		5,2
Buitenkozijnen	kunststof	1,0	
Buitenbeglazing	isolerende beglazing	0,6	

De woningen voldoen aan het bouwbesluit, derhalve gasloos gebouwd en voorzien van zonnepanelen. Elke woning wordt voorzien van een gebruiksvriendelijke Nilan installatie. Dit is een duurzaam en tevens zuinig alternatief voor een cv-ketel. Dit apparaat verplaatst energie vanuit een bron en zet dit om in warmte. De COP van deze luchtwarmtepomp is 4,45.

4.10 Straalpaden, kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen straalpaden, kabels en/of leidingen gelegen die een juridisch-planologische bescherming vereisen.

4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage 111 van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van 45 woningen (fase 1 en 2), welke circa 344 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

De planlocatie is gelegen tussen Natura 2000 gebieden Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en het Zwarte meer De afstanden tussen planlocatie en deze Natura 2000-gebieden bedragen respectievelijk 1.70 en 3.10 kilometer. In maart 2023 is daarom nagegaan of er sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden (zie Bijlage 4 Stikstofonderzoek). Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de aanlegfase als ook de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).



Gelet op de overige kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden of dat hier maatregelen voor worden getroffen. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Voor dit plan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.





Hoofdstuk 5 Wateraspecten

5.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Dit plan is niet in strijd met de hiervoor genoemde ambities. In dit plan wordt regenwater niet aangesloten op het riool maar geïnfiltreerd in de bodem. Tevens wordt een wadi aangelegd om bij een hevige regenbui het water op te vangen, **hierdoor verdwijnt het regenwater niet in het riool, maar in de bodem.**

5.2 Provinciaal beleid

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

In de provinciale Omgevingsverordening (2.14.4) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het plan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Voor dit plangebied is de overstromingskans zeer klein **(zie ook paragraaf 4.4.2.)**

In dit plan wordt regenwater niet aangesloten op het riool maar geïnfiltreerd in de bodem. Tevens wordt een wadi aangelegd om bij een hevige regenbui het water op te vangen

5.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD)

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het bevat de uitwerking van de ambities in onze Watervisie "Meer dan water" en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook zijn de maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting uitgewerkt.

Dit plan houdt rekening met de eisen van het waterschap. In dit plan wordt regenwater niet aangesloten op het riool maar geïnfiltreerd in de bodem. Tevens wordt een wadi aangelegd om bij een hevige regenbui het water op te vangen.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2026

Het beheer van het riool is 1 van de kerntaken van de gemeente. Het beleid voor rioleringszorg in Zwartewaterland staat in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2027 (GRP). Duurzaamheid en de scheiding van hemel- en afvalwater staan in Zwartewaterland centraal. Bovendien is er aandacht voor sociale- milieu-, omgevings- en economische aspecten.

In het GRP staat op welke wijze de gemeente de komende 30 jaar omgaat met o.a.:

- Klimaatadaptieve problemen oplossen zoals deze beschreven staan in het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie.
- Het hemelwater (regenwater) wordt volledig scheiden van het afvalwater in wijken waar dit nog niet gebeurd is.
- Bij het scheiden van het hemelwater en afvalwater wordt de afvoer van hemelwater van particuliere verharding (o.a. daken) afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en aangesloten op het nieuwe hemelwaterriool.
- Bij het scheiden van het hemelwater en afvalwater wordt ook de afvoer van hemelwater van de wegverharding afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en aangesloten op het nieuwe hemelwaterriool.
- Op diverse plaatsen is verbetering van het functioneren van het huidig rioolstelsel noodzakelijk.

Waterplan Zwartewaterland

Gelet op de ligging van de gemeente te midden van veel water is een goede waterhuishouding van dit gebied van essentieel belang. Diverse woonwijken hebben te maken met relatief hoge grondwaterstanden en relatief hoge oppervlaktewaterstanden. Dit vergt een goede afstemming. In het waterplan zijn met de waterpartners in dit gebied afspraken gemaakt ten aanzien van het beleid en de uitvoering van maatregelen. Het beleid en maatregelen zijn geformuleerd rondom de peilers waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. Ook is een samenhangend beeld geschetst van de wensen en de noodzakelijke ingrepen die hiervoor nodig zijn.

In dit plan wordt hemelwater niet aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, maar geïnfiltreerd in de bodem. Tevens wordt een wadi aangelegd om bij een hevige regenbui het water op te vangen.

5.4.2 Waterparagraaf

5.4.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

5.4.2.2 Watertoetsproces

In juli 2023 is de watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets kan de korte procedure worden gevolgd.



Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2022-2027. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Watervisie "Meer dan water". Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden (in fase 1 en 2) slechts 4 extra woningen gerealiseerd en blijft het verharde oppervlak nagenoeg gelijk. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

In het plangebied wordt een wadi aangelegd voor de opvang van regenwater op daken en verhardingen, zie navolgende afbeelding.



Wadi

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

De wadi wordt aangelegd bij de realisatie van fase 2. Dan wordt ook aangegeven hoeveel m³ water de wadi moeten kunnen bergen.

Voorkeursbeleid hemelwater

In het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. Dit plan sluit daar op aan. Afvalwater en hemelwater worden gescheiden afgevoerd. Op dit moment is er bij extreme regenbuien geen sprake van wateroverlast nabij het plangebied. Voor dit plan wordt gebruikt gemaakt van infiltratiekoffers, waardoor bij extreme regenbuien er voldoende opslagcapaciteit is.

Overstroombaar gebied

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om 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 overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

In de overstromingsrisicoparagraaf (zie 4.4.2) is 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.

Watertoetsproces

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

5.4.3 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor de realisatie van de woningen. De watertoets is als Bijlage 6 toegevoegd aan dit plan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van dit plan hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd. Alle kosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten beperken zich tot de procedurekosten op basis van de Wabo. Die kosten worden gedekt door de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor het verhaal van eventuele planschade hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst getekend. De realisering van dit bouwplan leidt derhalve niet tot kosten die voor rekening van de gemeente Zwartewaterland komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.





Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. In deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

Tegen het besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

Participatie

Er zijn tot op heden 4 informatie avonden gehouden voor bewoners van de omliggende straten zoals de Alexanderstraat, de Langestraat en de Jan van Arkelstraat.

Tijdens deze avonden waren aanwezig personen van de gemeente, het ontwerpteam en omwonenden.

Aan de hand van enkele sheets werd het doel van de bijeenkomst toegelicht, de voorgenomen plannen en het te volgen proces bij de verdere voorbereiding. Ook wordt er indicatieve informatie over de planning verstrekt.

Bewoners kregen de gelegenheid om vragen en/of opmerkingen te maken over het plan. Deze vragen en beantwoordingen zijn verwerkt in de verslagen.

Deze zijn als Bijlage 7 Verslag informatieavond 20 september 2021, Bijlage 8 Verslag informatieavond 21 september 2021, Bijlage 9 Verslag informatieavond 04 juli 2022 en Bijlage 10 Verslag informatieavond 07 juli 2022 toegevoegd aan dit plan.



Hoofdstuk 8 Conclusie

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de eerste fase, 22 woningen.





Bijlagen





Bijlage 1 Akoestisch onderzoek





Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek





Bijlage 3 Pfas onderzoek





Bijlage 4 Natuurtoets





Bijlage 5 Stikstofonderzoek





Bijlage 6 Watertoets





Bijlage 7 Verslag informatieavond 20 september 2021





Bijlage 8 Verslag informatieavond 21 september 2021





Bijlage 9 Verslag informatieavond 04 juli 2022





Bijlage 10 Verslag informatieavond 07 juli 2022



