

Steenwijk - Tukseweg 1

Toelichting

Steenwijkerland

bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Planologische regeling	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en ontwikkelingen	6
2.1 Huidige situatie plangebied	6
2.2 Beschrijving initiatief	7
2.3 Inpassing	7
2.4 Parkeren	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionale woonagenda West Overijssel	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden	16
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	16
4.2 Milieuzonering	16
4.3 Ecologie	17
4.4 Geluid	19
4.5 Bodem	20
4.6 Water	20
4.7 Waterveiligheid	22
4.8 Cultuurhistorie	22
4.9 Archeologie	23
4.10 Luchtkwaliteit	23
4.11 Externe veiligheid	23
4.12 Kabels en leidingen	26
4.13 Bezonningsstudie	26
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Toelichting op de bestemmingen	28
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er zijn plannen om op de herstructureringslocatie aan het Tukseweg 1 te Steenwijk 21 appartementen voor de doelgroep starters, alleenstaanden, doorstromers en senioren te realiseren.

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 1.3). In dit bestemmingsplan hebben de gronden namelijk een horecabestemming waarbinnen bebouwing ten behoeve van woningen niet is toegestaan. De gemeente Steenwijkerland wil medewerking verlenen aan het initiatief. Hierover hebben de gemeente en de stichting Woonconcept in 2016 een realisatieovereenkomst gesloten. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de binnenstad van Steenwijk in het woongebied van Steenwijk Noord. Het plangebied is afgestemd op de begrenzing van de huidige horecabestemming. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Figuur 1.2 geeft de begrenzing van het gebied weer.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (Bron: Geo Web)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied (Bron: Geo Web)

1.3 Planologische regeling

Op dit moment geldt het bestemmingsplan *Steenwijk en Tuk* (vastgesteld op 17 september 2013). In dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Horeca', 'Verkeer' en 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'.

Binnen de bestemming horeca is een horecabedrijf uit categorie 1 en 2 toegestaan. Bebouwing dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Met een specifieke goot- en bouwaanduiding is bepaald dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 -en 9 meter dienen te zijn. Binnen de bestemming is daarnaast één bedrijfswoning toegestaan. Het bouwen van 21 appartementen met een hoogte van circa 14 meter is binnen de bestemming 'Horeca' niet toegestaan. Het initiatief is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan. Zodoende is er voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Tot slot zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 -en 2 van toepassing. Hiervoor geldt dat bij een bodemingreep van 100 m² of meer binnen de bestemming Waarde - Archeologie 1 een archeologisch onderzoek vereist is. Op de gronden van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is deze grens bepaald op 250 m².

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet: Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het, voor het plan relevante, beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan komen aan bod in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en ontwikkelingen

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de binnenstad van Steenwijk en ligt ingesloten tussen de Tukseweg aan de noordkant en het Steenwijkerdiep aan de zuid- en oostkant. De Tukseweg is de toegangsweg tot het centrum vanuit Tuk en vormt de hoofdontsluitingsweg voor dit deel van Steenwijk. Zowel de Tukseweg als het Steenwijkerdiep kenmerken zich als een gebied met diverse functies. Ten zuiden van het plangebied ligt een parkeerterrein.

Het plangebied ligt aan de rand van de historische kern. De bebouwing is hier grootschaliger dan in het centrum omdat veel oude panden zijn vervangen door negentiende- en twintigste-eeuwse invullingen. Dit betreft dan ook een gebied waar nieuwe ontwikkelingen gaande zijn waarbij een nieuw woon- en winkelgebied wordt gecreëerd. Daartoe komen er op de plek van oude pakhuizen en delen van bedrijven nieuwbouw appartementen en commerciële ruimtes.

In het plangebied stond voorheen hotel *De Gouden Engel*. De bebouwing is een aantal jaren geleden gesloopt. De huidige situatie betreft dan ook een braakliggend stuk grond. In figuur 2.1 is een vooraanzicht weergegeven. Figuur 2.2. geeft een luchtfoto van de locatie weer.



Figuur 2.1 Aanzicht op het plangebied vanaf de Tukseweg (bron: Google streetview)



Figuur 2.2 Luchtfoto (Bron: Geo Web)

2.2 Beschrijving initiatief

Het doel van het plan is om te herstructureren door de bestaande mogelijke horecafunctie te vervangen door een nieuwe woonfunctie. De herstructurering draagt bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik doordat er geen sprake is van onnodige uitgifte van nieuwe uitbreidingslocaties.

Het voornemen is om een appartementencomplex, van 4 bouwlagen, te bouwen met daarin 21 kleine appartementen van circa 70 tot 95 m² voor de sociale huursector. De appartementen worden op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping gerealiseerd. Op de begane grond is daarnaast nog plek voor 21 bergingen.

Het gebouw krijgt een hoogte van circa 14 meter en zal binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd moet worden.

2.3 Inpassing

Door middel van het vastleggen van een bouwvlak wordt de stedenbouwkundige structuur van de ontwikkeling vastgelegd.

Het appartementengebouw vormt een afronding van het bebouwingslint van de Tukseweg en de Steenwijkerdiep en wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het complex komt in lijn met de rooilijnen van de Tukseweg en de Steenwijkerdiep. Met de uitvoering van het definitieve ontwerp wordt, onder andere qua kleur, materiaal, vormgeving en beeld rekening gehouden met het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving. Er zal hiermee sprake zijn van een goede stedenbouwkundige inpassing.

2.4 Parkeren

In de Nota Parkeernormen heeft de gemeente Steenwijkerland het parkeerbeleid vastgelegd. Conform paragraaf 3.3 van de Nota Parkeernormen wordt in geval van een functiewijziging van een gebouw of het perceel bij de berekening van de parkeernormen als uitgangspunt gehanteerd dat (eventuele) problemen uit het verleden niet op de nieuwe functie worden afgewikkeld. Er is in dit geval sprake van een functiewijziging van het perceel. Op grond van het huidige bestemmingsplan Steenwijk en Tuk heeft het perceel een horecabestemming. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan zal het perceel een woonbestemming krijgen.

In diezelfde paragraaf van de parkeernota is aangegeven dat het verschil in parkeerplaatsen tussen de huidige bestemming en de nieuwe ontwikkeling op een theoretische manier wordt berekend. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen = parkeernormen huidige situatie minus parkeernormen nieuwe situatie. Is dit een positief getal dan zijn er voldoende (of teveel) parkeerplaatsen.

Op grond van bijlage 1 onder 5. Hoofdgroep Horeca en (verblijfs)recreatie is de parkeernorm voor een restaurant in het centrum 10 per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Op grond van het huidige bestemmingsplan Steenwijk en Tuk is er een restaurant van 780 m² bvo toegestaan, wat een parkeernorm van 78 betekent. Daarvan waren er in het verleden 55 beschikbaar gesteld in de openbare ruimte. Het nieuwe plan maakt een gebouw mogelijk met 21 appartementen. Het betreffen appartementen die vallen onder 'huur, etage, duur, in tabel 1 (Hoofdgroep wonen) van bijlage 1, waarvoor een norm van 0,7 in het centrum geldt. De totale parkeernorm wordt dan 15. Wanneer we de rekensom uit paragraaf 3.4 van de Parkeernorm maken, dan komen we uit op een negatief aantal te realiseren parkeerplaatsen, namelijk -40 (15 minus 55). Er ontstaat derhalve minder parkeerdruk in de openbare ruimte.

Dat de parkeerdruk in de praktijk hoger ligt dan in theorie, is iets wat in de loop der jaren ontstaan is, en heeft zeker de aandacht. Er zijn aan de Gedempte Turfhaven recent extra parkeermogelijkheden gerealiseerd (die naar verwachting nog verder uitgebreid gaan worden), om een deel van de parkeerdruk aan die zijde van het Steenwijkerdiep af te wentelen. Verdere aanpak van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied is een belangrijk onderdeel van de integrale aanpak van het Steenwijkerdiep. Het streven is om middels verschuivingen in en regulering van de parkeermogelijkheden, het parkeren te optimaliseren.'

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Deze beleidskaders zijn richtinggevend voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd. Deze wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. Voor dit plan wordt getoetst aan deze nieuwe regeling, die inhoudt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit bestemmingsplan stelt een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Daarom hoeft alleen een beschrijving van de behoefte worden gegeven. Dit plan maakt een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied mogelijk, waarbij een voormalige horecafunctie wordt vervangen door een woonfunctie. Uit het beleid van de gemeente dat is beschreven in paragraaf 3.4, blijkt dat er in Steenwijk een blijvende behoefte is aan (sociale huur) woningen voor de sector starters, alleenstaanden, doorstromers en senioren. De behoefte is daarmee in voldoende mate beschreven.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het voornemen raakt geen nationale ruimtelijke belangen. Zodoende staat het rijksbeleid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenoemde stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat

de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

Dit bestemmingsplan stelt een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Daarom hoeft alleen een beschrijving van de behoefte worden gegeven. Dit plan maakt een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uit het regionaal beleid en het beleid van de gemeente dat is beschreven in paragraaf 3.3 en 3.4, blijkt dat er in Steenwijk behoefte is aan nieuwe woningen. Tevens is het aantal woningen in overeenstemming met de actuele cijfers uit de woonafspraken, gesloten met de provincie in april 2021.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel (2017) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening (2017) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied.

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkeling nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor stedelijke ontwikkeling hanteert de provincie de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

De herstructurering past binnen de genoemde generieke beleidskeuzes van de provincie. De ontwikkeling vindt plaats door een herstructurering van een voormalig bebouwd perceel en de woonfunctie past in de sociaaleconomische structuur van de omgeving. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

de natuurlijke laag: Laagveengebied (in cultuur gebracht)

Het plangebied ligt in het in cultuur gebrachte laagveen gebied. Van belang is dat de kwaliteiten van de natuurlijke laag, zoals aardkundige waarden en natuurlijk reliëf behouden dienen te blijven. Dit

bestemmingsplan voorziet slechts in een perceelsgebonden ontwikkeling waar voorheen al bebouwing heeft bestaan. Er vinden geen (nieuwe) ingrepen plaats waardoor geen sprake is van een aantasting van het laagveengebied.

de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Laagveenontginningen

Open, laag en nat landschap ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Deels door vervening, deels door alleen ontwatering. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Door verschillende uitbreiding van bebouwing is dit landschap ter plaatse van het plangebied niet meer aanwezig.

de stedelijke laag: Historische centra, binnensteden en landstadjes

Het plangebied ligt aan de rand van het historische centrum van Steenwijk. De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van wonen, detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt. Oude singels en parken refereren aan oude stadswallen. Het historisch patroon van straten en bebouwing vormt nog steeds de onderlegger van de oude centra. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar.

De ambitie is hier als volgt. Vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Archeologische en historische waarden worden zichtbaar gemaakt en ingezet ter versterking van de eigen identiteit van gebieden. Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen krijgen waar nodig nieuwe functies en economische dragers. Bijzondere condities (waterfront, stationsgebied) worden benut. Behouden en versterken van de leefbaarheid van de centra door het behouden en versterken van de mix van functies (bijvoorbeeld door het stimuleren van wonen boven winkels) en integrale oplossingen voor de functionele claim op de openbare ruimte (bijvoorbeeld door het toepassen 'shared space concept: een integrale herinrichting van weg en omgeving met minimaal gebruik van verkeersborden, belijning, gescheiden rijbanen, drempels etc).

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Dit bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling aan de rand en net buiten het historisch centrum. Met de uitwerking van het ontwerp dient rekening gehouden met de individuele bebouwingskarakteristieken van de bebouwing in de directe omgeving. Er is dan ook sprake van een markant gebouw ten opzichte van de omgeving. Door de nieuwe woonfunctie wordt daarnaast bijgedragen aan een mix van functies. Zoals in paragraaf 2.4 aangegeven, zal sprake zijn van een

goede parkeersituatie.

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de gebiedskenmerken zijn verschillende 'ontwikkelingsperspectieven' opgesteld. Een nieuwe ontwikkeling moet passen binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

Hoe aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In hoofdstuk 2 van de verordening worden de regels gegeven die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. In artikel 2.1.5 van de verordening worden regels gegeven gericht op de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen. Deze moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In paragraaf 3.2.1 is reeds beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de gebiedskenmerkingen.

In artikel 2.2.2 worden de regels gegeven die betrekking hebben op de realisatie van nieuwe woningen. Woningbouw is toegestaan als hiervoor de behoefte is aangetoond en deze behoefte is vastgelegd in de woonafspraken tussen de provincie en gemeenten. Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale woonagenda West Overijssel 2021. In de woonagenda worden woonafspraken gemaakt tussen de gemeenten van West-Overijssel en de provincie. Paragraaf 3.3 gaat hier nader op in. De regels uit de verordening verzetten zich dan ook niet tegen de ontwikkelingen in het plangebied.

3.3 Regionale woonagenda West Overijssel

De provincie Drenthe stelt in haar Omgevingsvisie dat gemeenten binnen hun regio tot afstemming moeten komen van de woningbouwopgave. De gemeenten in de regio West-Overijssel betreffende de gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. Deze gemeenten hebben samen met de provincie de Regionale woonagenda West Overijssel opgesteld. In de woonagenda zijn afspraken gemaakt voor de periode 2020 tot 2025.

Steenwijk wordt in de woonagenda genoemd als kern waar 'centraal wonen' uitgangspunt is. Centraal wonen in de grote kernen met als unieke kwaliteit dat je er relatief rustig kunt wonen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. Het gaat allereerst om kernen met een goede OV-/treinverbinding zoals Kampen, met een flinke omvang en ruimte voor grootschalige toevoegingen, en om Steenwijk, Dalfsen, Ommen, Hardenberg, Olst, Wijhe, Heino en Raalte.

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen wil de regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen. In de woonagenda staat dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland. Inbreiding gaat voor uitbreiding.

Voor de gemeente Steenwijkerland geldt een harde plan capaciteit van 514 woningen tot 2030 en een zachte plancapaciteit van 357 woningen tot 2030. Met dit bestemmingsplan worden 21 kleine appartementen mogelijk gemaakt. Het gaat in dit geval om sociale huurwoningen. Het aantal van 21 woningen is passend binnen het programma wat voor de gemeente Steenwijkerland van toepassing is. Verder is er een behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente. Het bouwplan is daar specifieke voor opgesteld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland

De gemeente heeft de Omgevingsvisie Steenwijkerland 'Waardevast landschap' (juni 2017) opgesteld. Het betreft een visie op hoofdlijnen die zich richt op de fysieke leefomgeving en een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkeling is.

De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Het gaat er hierbij niet alleen om hoe de ruimtes eruit zien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

De gemeente zet voor Steenwijk in op een passende woningprogrammering en zuinig ruimte gebruik. Voor de nieuwe woningen die tot 2025 nodig zijn zet de gemeente in op realisatie van de harde plancapaciteit. De resterende woningbehoefte kan worden gerealiseerd door transformatie, bijvoorbeeld van bedrijfspanden en maatschappelijk vastgoed. Bijzondere aandacht is er voor plannen voor woningbouw of transformatie waar wonen en zorg samenkomen en waardoor inwoners langer zelfstandig kunnen wonen. Vanuit de behoefte aan woningen en de mogelijkheden voor transformatie ligt het niet voor de hand nieuwe uitleglocaties in procedure te brengen. Als nieuwbouwplannen nodig zijn onderzoeken de gemeente als eerste de mogelijkheden voor ontwikkeling van de inbreidingslocatie Betap Crilux. Er ligt in de gemeente een stevige opgave om leegstand en verpaupering in de kernen tegen te gaan en de leefbaarheid op het huidige niveau te houden. Daarom geeft de gemeente meer ruimte aan initiatiefnemers om leegstaande gebouwen om te vormen naar wonen of andere functies.

In dit geval wordt een voormalig bedrijfslocatie omgevormd tot een woonlocatie. Het plangebied ligt in de kern van Steenwijk. Met het woningbouwproject wordt aangesloten bij de vraag naar woningen voor de doelgroepen starters, alleenstaanden, doorstromers en senioren. Het woningbouwaantal is passend binnen het woningbouwprogramma van de gemeente.

3.4.2 Woonvisie 2017-2021

In de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 streeft de gemeente naar passende woningen voor alle inwoners. Steenwijk is de grootste kern in Steenwijkerland. Tuk is een kleine kern en ligt tegen Steenwijk aan. Voor Steenwijkerland wordt voor de komende 10 jaren geen grootschalige aanvullende behoefte op uitleglocaties voorzien. De gemeente richt zich daarom op inbreidingslocaties.

Ten opzichte van de andere kernen van Steenwijkerland is de verwachte groei van het aantal huishoudens in Steenwijk nog het grootst. Het woningmarktonderzoek dat ten grondslag ligt aan de woonvisie, gaat uit van een groei van rond de 400 huishoudens in de periode tot 2025 (op basis van autonome groei). De gemeente verwacht dat 'autonome groei' een onderschatting is voor Steenwijk, omdat een trek naar de grotere kernen wordt verwacht vanwege de concentratie van voorzieningen en de goede bereikbaarheid van Steenwijk met het openbaar vervoer.

De gemeente wil in de kernen de leefbaarheid versterken en verpaupering van leegstaande panden tegengaan, onder andere door transformatie van deze panden. De gemeente wil de binnenstad van Steenwijk aantrekkelijk maken door herschikking van functies en herverkaveling. Daarbij wordt toegewerkt naar een compact centrum, waarbij voormalig winkelgebied mogelijk een woonfunctie krijgt. Onderliggend plan geeft invulling aan de focus in de woonvisie op het transformeren van een inbreidingslocatie waar voorheen vastgoed heeft gestaan. Daarnaast draagt het plan bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de leefbaarheid in Steenwijk en Tuk.

In Steenwijk en directe omgeving is de woningvraag meer stedelijk van karakter, waarmee de vraag afwijkt van die in de andere kernen. De vraag in Steenwijk en Tuk richt zich meer dan gemiddeld op rijwoningen in de koopsector en eengezinswoningen en appartementen in de (sociale) huur. De 21 appartementen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden gebouwd voor de doelgroep starters, doorstromers, één- en tweepersoonshuishoudens en senioren die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Dit plan geeft daarmee invulling aan de woonbehoefte in Steenwijk en Tuk. De 21 appartementen zijn onderdeel van het investeringsplan sociale huur voor de noordelijke kernen en Steenwijk, dat in 2018 is opgesteld door de twee grootste in Steenwijkerland actieve woningcorporaties en de gemeente. Het plan draagt daarmee bij aan de ambitie in de Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 van gemeente en corporaties om de sociale huurwoningvoorraad op peil te houden. Het aantal woningen past daarnaast ook binnen de woonafspraken die met de provincie zijn gemaakt over de gemeentelijke woningprogrammering.

3.4.3 Welstandsnota Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Steenwijk historisch centrum'. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de structuur en de historische bebouwing te worden behouden. De bebouwing is echter in de loop van de eeuwen gegroeid met daardoor zeer veel verschillen binnen het kader van de beschreven karakteristieken. Ook nu kan er met nieuwbouw in een eigentijdse vormgeving verder worden gebouwd aan de stad. Deze nieuwbouw dient dan wel met respect voor het oude te worden ontworpen.

Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan moet voldoen. In figuur 3.1 is een uitsnede uit de welstandsnota voor wat betreft de welstandscriteria opgenomen. Het uitgangspunt is dat het bouwplan een definitief positief welstandsadvies krijgt.

Situering 1. De situering van de gebouwen kan variëren maar dient zoveel mogelijk naar de openbare ruimte gericht te zijn en afgestemd te worden op de plaatselijke situatie. 2. Binnen de wal dient de bebouwing zoveel mogelijk aaneengesloten te zijn. Vormgeving 1. De bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven dienen te worden behouden. Speciale aandachtspunten waarop zal worden beoordeeld zijn: kleinschaligheid, kapvormen, korrelgrootte, relatie tussen begane grond en bovenverdieping, vlakke gevels, hoekoplossingen, verticaal gerichte gevelindelingen. 2. Vernieuwing is mogelijk maar alleen met respect voor maat, schaal, kapvorm en de gevelindeling van de bestaande bebouwing. Deze bouwplannen worden ook beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit uit paragraaf 6.2 3. Bij veranderingen aan de gevel dient gestreefd te worden naar herstellen van de architectonische samenhang tussen onder- en bovenbouw.	4. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn en te harmoniëren met de belendende bebouwing. 5. Rond het Steenwijkerdiep worden gebouwen getoetst aan het beeldkwaliteitplan. Detailering, kleuren en materialen 1. Binnen het centrum wordt gestreefd naar toepassing van 'aardse' kleuren en traditionele materialen. Andere kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving en de detailering van het bestaande gebouw niet overheersen. 2. Bij veranderingen aan bestaande bebouwing dient de detailering aan te sluiten bij de oorspronkelijke vormgeving van het gebouw en minimaal een gelijkwaardige kwaliteit te bezitten. 3. Bij vernieuwing is een afwijkende detailering toegestaan.
---	--

Figuur 3.1 Welstandscriteria deelgebied 'Steenwijk historisch centrum'.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

In onderstaande paragrafen wordt een overzicht gegeven van de voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan relevante milieuaspecten. Milieuaspecten zijn een belangrijk onderdeel van de belangenafweging die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Eventuele milieuaspecten kunnen, voor zover mogelijk en noodzakelijk, vertaald worden in de regeling van dit bestemmingsplan.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt slechts 21 woningen mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een vormvrije mer. Deze is als bijlage 1 bij de onderbouwing toegevoegd.

4.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

De voorgenomen appartementen in het plangebied betreffen gevoelige functies voor milieuhinder van nabijgelegen bedrijfsfuncties.

De omgeving van het plangebied kan redelijkerwijs worden beschouwd worden als 'gemengd gebied'. Er bevinden zich namelijk in de directe omgeving van het plangebied verschillende, bedrijfsmatige, maatschappelijke en detailhandelsfuncties tezamen met woonfuncties

nabij het plangebied. De aan te houden richtafstanden mogen daarom met één afstandsstap worden verkleind.

Ten noorden van de planlocatie bevinden zich (aan de overzijde van de Tukseweg) binnen de bestemming 'Gemengd' enkele detailhandelsvoorzieningen op de begane grond, met een woonfunctie op de verdieping. De detailhandelsvoorzieningen vallen allen in milieucategorie 1, met een maximaal aan te houden richtafstand van 10 meter. Aangezien de omgeving van het plangebied valt aan te merken als 'gemengd' gebied mag 0 meter worden aangehouden. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ten oosten van het plangebied bevinden zich gronden binnen de bestemming 'Gemengd' en de aanduiding 'café'. Hier zijn bedrijven toegestaan uit milieucategorie 1 en 2. Tevens is een café toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter. Een café behoort tot categorie 1. In het functietype gemengd gebied zijn bedrijven uit categorie 1 die grenzen aan een woonfunctie (zoals hier het geval is) geaccepteerd. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien ondervinden de bedrijven binnen de bestemming 'Gemengd' ook al planologische beperkingen van de woonfunctie op de verdieping. De bedrijven worden dan ook niet onevenredig (aanvullend) in hun bedrijfsvoering geschaad.

Ten zuiden van de planlocatie bevinden zich (aan de overzijde van een verkeer en verblijfsgebied) enkele detailhandelsvoorzieningen met eveneens woningen op de verdieping. Voor deze functies geldt hetzelfde als voor de detailhandelsvoorzieningen aan de noordzijde van de Tukseweg. Gezien de nog grotere afstand tot deze detailhandelsvoorzieningen wordt hier ook aan de aan te houden richtafstanden voldaan.

Direct ten westen van de planlocatie is een detailhandelsvoorziening aanwezig in de vorm van een winkel voor woninginrichting (Kruidier; de woninginrichter). Deze bedrijvigheid valt onder milieucategorie 2, met een aan te houden richtafstand van 30 meter. Ook voor dit bedrijf mag in gemengd gebied redelijkerwijs een stapje terug worden gezet. Hierdoor geldt een aan te houden richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan. De hinder die uitgaat van deze bedrijvigheid wordt voornamelijk veroorzaakt door geluidsoverlast van parkerende bezoekers. Het parkeren vindt echter difuus plaats in openbaar gebied rondom de winkel. De hinder die uitgaat van het parkeren van winkel bezoekers mag daarom redelijkerwijs als beperkter worden ingeschat. Het realiseren van woonbebouwing op enkele meters van deze woninginrichter mag daarom ruimtelijk gezien als acceptabel worden beschouwd. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.3 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn beide aspecten geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang.

Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen. Van verstoring in de vorm van bijvoorbeeld oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, geluid, licht of trilling is geen sprake.

Natura 2000-gebieden: impact stikstofdepositie

Nabij Steenwijk liggen een aantal stikstofgevoelige natuurgebieden, waaronder het Holtingerwold, Dwingelderveld, De Wieden, Weerribben en Rottige Meenthe & Brandemeer. In al deze gebieden zijn stikstofgevoelige habitatten aanwezig. Voor deze gebieden geldt dat de kritische depositiewaarde (KDW) overschreden is. Een kleine toename zou theoretisch tot negatieve effecten kunnen leiden. Daarom is in het kader van dit plan een stikstofberekening uitgevoerd, die is opgenomen als bijlage 6. Uit deze berekening is naar voren gekomen dat de toename van de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol N/ha/jaar uit komt. Hiermee is aangetoond dat het project, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Daarom hoeft voor dit plan geen vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met de plannen effecten kunnen gaan ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming.

De locatie is door het huidige gebruik ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. De ontwikkeling betreft de bouw van woningen op gronden die intensief in gebruik zijn. Van slopen van bebouwing, kappen van bomen, en/of dempen van sloten is geen sprake. Er is daardoor geen sprake van aantasting van een leefgebied.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. Het project is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.4 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

De ontwikkeling voorziet in een totaal van 21 appartementen. Het appartementencomplex ligt in de geluidzone van het 50 km/u deel van de Tukseweg. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van deze weg is daarom uitgevoerd. Hierbij is in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens de geluidbelasting van het aan het plangebied grenzende 30 km/u deel van de Tukseweg inzichtelijk gemaakt.

Het volledige akoestisch onderzoek, uit 2021, is opgenomen in bijlage 2. Onderstaand volgen de belangrijkste bevindingen en conclusies.

Als gevolg van het wegverkeer op het gezoneerde 50 km/u deel van de Tukseweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden voor het nieuw te realiseren appartementencomplex. De maximale geluidbelasting bedraagt inclusief aftrek artikel 110g Wgh 28 dB.

Als gevolg van het wegverkeer op het niet gezoneerde 30 km/u deel van de Tukseweg wordt de richtwaarde van 48 dB overschreden voor het nieuw te realiseren appartementencomplex. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt inclusief aftrek artikel 110g Wgh 63 dB. Deze overschrijding is van toepassing op de gevel aan de kant van de Tukseweg. De maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB wordt hierbij niet overschreden. Op de achtergevel kan voldaan worden aan de richtwaarde van 48 dB.

Omdat de overschrijding van de richtwaarde van 48 dB betrekking heeft op het 30 km/u deel van de Tukseweg, is er geen wettelijk kader van toepassing. Een procedure hogere grenswaarden kan dan ook achterwege blijven. Omdat geluid ten gevolge van wegverkeer in het kader van een goede ruimtelijke ordening tot en met 63 dB aanvaardbaar is op de gevel, staat het aspect wegverkeerslawaaï de ontwikkeling niet in de weg. De maximaal aanvaardbare waarde wordt in voorliggend onderzoek namelijk niet overschreden.

Als kanttekening dient wel te worden meegegeven dat bij de verdere uitwerking van het ontwerp rekening gehouden moet worden met het binnenniveau van de appartementen aan de kant van de Tukseweg. Bij een geluidbelasting van in dit geval 63 dB inclusief aftrek artikel 110g, volgt een geluidbelasting van 68 dB exclusief aftrek (welke gebruikt dient te worden voor het beoordelen van het binnenniveau). Indien uitgegaan wordt van de standaard minimale geluidwering-eis uit het bouwbesluit van 20 dB, wordt een binnenniveau van 48 dB gerealiseerd. Hierdoor kan niet voldaan worden aan de 33 dB voor een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor dient - uiterlijk bij de bouwvergunning - middels een binnenwaarden onderzoek te worden aangetoond hoe het binnenniveau geborgd gaat worden. Dit binnenwaarden onderzoek staat op zich en heeft geen directe relatie met voorliggend onderzoek naar de gevelbelasting. Voor geluid is in samenhang met het Bouwbesluit daarom van belang dat vanwege de hoge geluidsbelasting van het 30 km/uur deel van de Tukseweg extra gevelmaatregelen worden getroffen om te voldoen aan de binnen niveaus van het Bouwbesluit.

4.5 Bodem

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig is, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem moeten vanuit een goede ruimtelijke ordening - in het kader van de Wet bodembescherming - bij ruimtelijke plannen en projecten worden gesignaleerd. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 5 de toelichting toegevoegd. De kwaliteit van de bodem is middels het bodemonderzoek voldoende vastgelegd. Tijdens het bodemonderzoek zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond en maximaal een licht verhoogd gehalte aan barium in het grondwater aangetoond. Verder zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Voor wat betreft de gemeten licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond en barium in het grondwater zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.6 Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20170608-35-15437). Op basis van deze toets volgt de normale procedure. Op 13 juni heeft het waterschap in zijn mail van 13 juni aangegeven dat het plan in aanmerking komt voor de korte procedure. Volstaan kan worden met een standaard water paragraaf. Deze dient één op één in de toelichting van het bestemmingsplan overgenomen te worden.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer:

1. niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel; of

2. niet wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel:

is oppervlakkige afvoer en infiltratie in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

In onderhavig geval wordt gekozen voor een gescheiden regenwaterafvoer en droogweerafvoer. Tevens wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen zoals lood, koper en zink niet gebruikt.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de uitvoering van de toekomstige woningen wordt rekening gehouden met het voorkomen van wateroverlast.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Voor het onttrekken van grondwater tijdens de aanleg en het lozen hiervan in oppervlaktewater gelden specifieke regels. Indien hier sprake van is wordt voortijdig contact opgenomen met het waterschap.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan geen grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen is het grondwaterbeheer wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig zijn. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht. Indien hier sprake van is wordt voortijdig contact opgenomen met het waterschap.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft 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. "De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies".

4.7 Waterveiligheid

Overstromingsrisico's en meerlaagsveiligheid

Waar in het klassieke waterkeringsbeleid wordt uitgegaan van waterkeringsnormen wordt in de nieuwe benadering uitgegaan van overstromingsrisico. Deze nieuwe normen zijn tot stand gekomen met de risicobenadering: de normen hangen niet alleen samen met de kans op een overstroming, maar ook met de gevolgen van een overstroming. Daarbij wordt ingezet op meerlaagsveiligheid. Dit betekent dat de waterveiligheid niet alleen afhankelijk is van de kwaliteit van dijken, dammen en sluizen. In de nieuwe benadering is sprake van waterveiligheid in drie lagen:

- maatregelen om overstromingen te voorkomen (zoals versterking van dijken, dammen en duinen en rivierverruiming);
- gevolgen van overstromingen beperken via ruimtelijke inrichting;
- gevolgen van overstromingen beperken via rampenbestrijding.

Het plangebied ligt op hoger gelegen gronden en ligt niet in een dijkkring. Hierdoor vormt het aspect overstromingsrisico geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In het geldende bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische waarden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden en is derhalve ook niet beschermd met de dubbelbestemming. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van de cultuurhistorische binnenstad.

Met de herstructuringsopgave in dit bestemmingsplan wordt geen afbreuk gedaan aan de aanwezige stedenbouwkundige -en/of landschappelijke structuur van de cultuurhistorische binnenstad. Zoals in paragraaf 3.4.3 is voor de bebouwing in de omgeving van het plangebied sprake van een eigentijdse vormgeving. Ook voor het gebouw dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is sprake van een gebouw met een eigentijdse vormgeving met respect voor de bebouwing in het historisch centrum.

Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.9 Archeologie

Voor archeologische resten in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor de gehele gemeente is een Archeologische Waarderingskaart vastgesteld. Hierin is per gebied een waardering toegekend ten aanzien van de archeologische waarden. Op basis van de hoge trefkans is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voor dergelijke gebieden geldt dat bij ingrepen binnen de bebouwde kom binnen de bestemming 'Archeologie -1' bij groter dan 100 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is en binnen de 'Archeologie' bij ingrepen groter dan 250 m². In dit bestemmingsplan is hier sprake van.

In 2010 heeft in het plangebied en in de omgeving daaromheen een archeologisch onderzoek plaats gevonden. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de kans op archeologische resten uit de meeste archeologische perioden laag wordt geacht. Daarnaast zijn de gronden al tot een diepte van circa 200 cm beneden het maaiveld verstoord. Door de bebouwing van het voormalig hotel is de bodem al dusdanig geroerd dat er geen kans meer is op het aantreffen van archeologische resten. Daarnaast is nauwelijks sprake van het vergroten van het bebouwde oppervlak. In de mail 18 augustus 2017 heeft de regio archeoloog van Het Oversticht aangegeven met voorgaande conclusie in te kunnen stemmen en derhalve geen nieuw archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

Omdat het plangebied wordt vrijgegeven voor wat betreft archeologie, wordt met dit bestemmingsplan de huidige archeologische dubbelbestemming niet meer overgenomen.

4.10 Luchtkwaliteit

Er worden slechts 21 wooneenheden mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee

verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt het volgende:

Risicorelevante inrichtingen

Uit de professionele risicokaart blijkt dat ten noorden van het plangebied op circa 50 m afstand een risicovolle inrichting aanwezig is. Het betreft een gasdrukregel- en meetstation. Dit station is niet geregeld in het Bevi, maar in het Activiteitenbesluit. Overeenkomstig de professionele risicokaart heeft dit station een PR 10^{-6} contour van 15 meter. Het plangebied ligt daar ruimschoots buiten. Het station heeft geen invloedsgebied van het groepsrisico.



Vervoer gevaarlijke stoffen weg

Er zijn geen (spoor- en water)wegen in de omgeving van het plangebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied op circa 55 meter is een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (N-500-55) gelegen. Deze leiding loopt naar het eerdergenoemde gasdruk meet- en regelstation. De leiding heeft geen PR 10^{-6} contour. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 70 m. Het noordoostelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied.

Ten behoeve van bestemmingsplan Hoge Hoek (2010) is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de hoogte van het groepsrisico lager is dan de oriëntatiewaarde. Gelet

op de gedeeltelijke ligging in het invloedsgebied, de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling en ruime afstand tot de gasleiding, zal het groepsrisico niet relevant toenemen. Tevens was ter plaatse van het plangebied horeca aanwezig waarmee rekening moest worden gehouden. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied is een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Beknopte verantwoording van het groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg is voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio. Dit advies is als bijlage 8 toegevoegd en waar nodig in de toelichting verwerkt. De veiligheidsregio adviseert het volgende:

- Het appartementencomplex zover als mogelijk van de hogedruk aardgasleiding af te situeren.
- Aan de kant van de buisleiding te werken met blinde muren, warmtewerend glas en centraal afsluitbare ventilatie.
- De vluchtwegen aan de zuidkant van het appartementencomplex te situeren.
- Het tracé van de hogedrukaardgasleiding duidelijk te markeren, zodat wordt voorkomen dat er (grond)werkzaamheden plaatsvinden boven de leiding.
- De aanwezigen (bewoners en omwonenden) door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident bij de buisleiding.

Bij de uitwerking van de uiteindelijke bouwplannen zal rekening worden gehouden met het advies van de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

Het plangebied wordt ontsloten door het Steenwijkerdiep en Tukseweg. Via deze wegen is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. Via meerdere aanvalswegen kan een brand geblust worden. Tevens kan middels de Tukseweg van de bron af gevlucht worden.

Er zijn voor de brandweer geen mogelijkheden om fakkelbrandbrand te bestrijden. De leidingbeheerder moet de toevoer zo spoedig mogelijk afsluiten. De brand kan na het afsluiten nog enkele uren duren. De inzet van de brandweer is voornamelijk gericht op het voorkomen van uitbreiding en blussen van secundaire branden. In de omgeving zijn diverse bluswaterpunten gelegen.

Zelfredzaamheid

De hogedruk aardgasleiding ligt volgens de risicokaart achter de noordelijke bebouwing van de Tukseweg. Dit geeft bij de onderste verdiepingen van het appartementencomplex enige bescherming van de warmtestraling bij een incident met de buisleiding. Dit geldt niet voor de hoge gelegen appartementen. De afschermende bebouwing heeft een positieve invloed op de mogelijkheden van zelfredzaamheid.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 21 appartementen voor de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens volgens de lage aftoppingsgrens. (ca. 600, - huur per maand). De jongere bewoners zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. De ouderen daarentegen niet. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de verzorgers/omwonenden de ouderen zullen begeleiden.

Conclusie

Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie. In de huidige situatie is de hoogte van het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Gelet op de gedeeltelijke ligging in het invloedsgebied, de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling en de ruime afstand tot de gasleiding zal de hoogte van het groepsrisico niet relevant toenemen. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig die mogelijk een extern veiligheidsrisico vormen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

4.13 Bezonningsstudie

In Nederland zijn geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning.

De gemeente heeft geen standaard beleid voor bezonning, maar kijkt per ontwikkeling in hoeverre een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving gewaarborgd kan worden.

Voor het bouwplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. In de bezonningsstudie is eveneens een vergelijking uitgevoerd tussen de oude situatie (tevens de maximale planologische mogelijkheid) en nieuwe planologische situatie.

Er is gekozen voor een onderzoek conform de TNO normen. De TNO normen bestaat uit een lichte en een strenge norm. De lichte norm houdt in dat er in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober 2 uur bezonning op de gevel moet plaatsvinden. Dat hoeft niet aaneengesloten te zijn. De strenge norm houdt in dat er in de periode van 21 januari tot en met 22 november 3 uur bezonning op de gevel moet plaatsvinden. Ook hierbij hoeft dat niet aaneengesloten te zijn.

De gemeente heeft laten uitzoeken op welke momenten en in hoeverre niet aan de lichte TNO norm kon worden voldaan, ten einde een zorgvuldige beslissing te kunnen nemen.

Uit dat onderzoek is gebleken dat de woningen op nummer 20 en 22 minimaal 2 uur zon op de gevel heeft in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober, en derhalve aan de lichte TNO norm voldoet.

Uit het onderzoek is ook gebleken dat de woning op nummer 24 alleen bij de meting op de eerste dag van de onderzochte periode (19 februari) niet aan de lichte TNO norm voldoet. De rest van het jaar

wordt wel voldaan. Tot slot is gebleken dat de woning op nummer 26 en 28 bij de meting op de eerste dag van de onderzochte periode (19 februari) en de laatste dag (21 oktober) niet aan de lichte TNO norm voldoet. De rest van het jaar wordt zelfs aan de zware TNO norm voldaan.

De woningen zijn gesitueerd in een stedelijke omgeving, waarbij er in de directe omgeving tevens gebouwen aanwezig zijn met een (fors) hogere bouwhoogte dan de beoogde ontwikkeling.

De panden bevinden zich bovendien in een blok met een gemengde bestemming. Op grond van het planologisch regime is daar detailhandel, zakelijke dienstverlening en wonen op de verdieping zonder meer toegestaan. Het wonen op de begane grond is slechts toegestaan voor zover een aanduiding op het perceel rust. De planologische bestemming bevestigt de diversiteit van de omgeving. Dat brengt met zich mee dat iets minder hoge eisen kunnen worden gesteld aan het woon- en leefklimaat dan bijvoorbeeld in een woonwijk. De mate van bezonning zoals deze uit het onderzoek naar voren is gekomen wordt als acceptabel aangemerkt.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

In dit hoofdstuk staat een toelichting op de juridische regeling van dit bestemmingsplan. In paragraaf Algemeen staat een algemene toelichting op de betekenis en opbouw van het bestemmingsplan en de achtergronden daarvan. In paragraaf 5.2 wordt de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan toegelicht.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, digitaal en analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen zijn afgestemd op de regeling uit van het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk. Hierbij geldt dat de regeling voor het woonperceel is toegespitst op dit initiatief, waarbij de randvoorwaarden uit het beleidskader, de planologische randwaarden als uitgangspunt gelden. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

5.2.1 Wonen - Gestapeld

De bestemming 'Wonen - Gestapeld' is bedoeld voor gestapelde woningen. Het appartementencomplex dient ter plaatse van een bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt maximaal 14,00 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 9 meter. Het maximaal aantal te bouwen wooneenheden bedraagt 21. Dit is middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen. Hiermee is aan de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling is het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal door de gemeente. De gemeente heeft hierdoor meer sturingsmogelijkheden. Daarnaast kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere het verhaal van eventuele planschade geregeld. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad wordt voorgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten uit de bestemmingsplanprocedure geven inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan zijn overigens geen grote maatschappelijke belangen gemoeid.

Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan heeft overeenkomstig de inspraakverordening ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens deze periode is het plan ook voorgelegd aan de provincie en betrokken maatschappelijke organisaties. Van de provincie en de brandweer zijn overlegreacties ontvangen. De provincie heeft aangegeven dat de ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid en er daarnaast nog voldoende ruimte in de gemaakte woonafspraken. Echter wordt aangegeven dat de provinciale afspraken onvoldoende staan beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Gevraagd wordt om een laddertoets met daarin een verwijzing naar actuele cijfers uit de woonafspraken, gesloten met de provincie in april 2016. Derhalve is paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast.

Daarnaast heeft de Veiligheidsregio een advies afgegeven. Deze is als bijlage toegevoegd en waar relevant in de toelichting van dit bestemmingsplan verwerkt. Tot slot zijn een aantal inspraakreacties binnengekomen. Deze hebben tot een tweetal wijzigingen in het bestemmingsplan geleid. De inspraakreacties hebben geleid tot wijzigingen in paragraaf 2.4 Parkeren van de toelichting en in artikel 8.1 van de regels.

Tot slot zijn er acht inspraakreacties binnengekomen en hebben geleid tot een aantal wijzigingen in de toelichting en de regels.

Ontwerpbestemmingsplan

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan hebben geleid tot niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Derhalve is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd en heeft de gemeente besloten het ontwerp bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.