

Gemeente Steenwijkerland

Bestemmingsplan Bergstein Wet- houder Slootstraat/De Erfgenamen

Toelichting, regels en analoge verbeelding

21 februari 2023

Kenmerk 1708-02-T01

Projectnummer 1708-02

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Huidige planologische situatie	1
1.3.	Uitgangspunten voor het plan	1
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Huidige situatie	3
2.1.	Ligging plangebied	3
2.2.	Ruimtelijke structuur	3
2.3.	Functionele structuur	4
3.	Toekomstige situatie	5
3.1.	Stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit	5
3.2.	Woningbouwprogramma en doelgroepen	6
3.3.	Verkeer en parkeren	6
4.	Beleidskader	7
4.1.	Nationaal beleid	7
4.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	7
4.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
4.2.	Provinciaal beleid	9
4.2.1.	Omgevingsvisie Overijssel 2017	9
4.2.2.	Omgevingsverordening Overijssel 2017	11
4.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1.	Omgevingsvisie Steenwijkerland	12
4.3.2.	Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030	13
4.3.3.	Beleidsplan Verkeer Steenwijkerland 2017 - 2020	13
4.3.4.	Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021	14
4.3.5.	Regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025	15
4.3.6.	Welstandsnota	15
5.	Omgevingsaspecten	16
5.1.	Archeologie en cultuurhistorie	16
5.2.	Bedrijven en milieuzonering	16
5.3.	Bodem	17
5.4.	Duurzaamheid en energie	19
5.5.	Ecologie	19
5.6.	Externe veiligheid	21
5.7.	Geluid	22
5.8.	Luchtkwaliteit	23
5.9.	Water	24

5.10.	Vormvrije mer- beoordeling	28
6.	Verklaring van de regels	30
6.1.	Inleiding	30
6.2.	Uitgangspunten	30
6.3.	De verbeelding	30
6.4.	De planregels	30
7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.2.	Economische haalbaarheid	31
8.	Bijlagen	33
	Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	33
	Bijlage 2 Bodemonderzoek	33
	Bijlage 3 Ecologisch onderzoek	33
	Bijlage 4 Inrichtingstekening	33
	Bijlage 5 Reactienota inspraak voorontwerpbestemmingsplan	33
	Bijlage 6 Watertoets	33

1.1. Aanleiding

1.2. Huidige planologische situatie

Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Tuk Bergstein'



ontwerp
gemeente Steenwijkerland – bestemmingsplan Bergstein Wethouder Slootstraat/De Erfgenamen

1.4. Leeswijzer

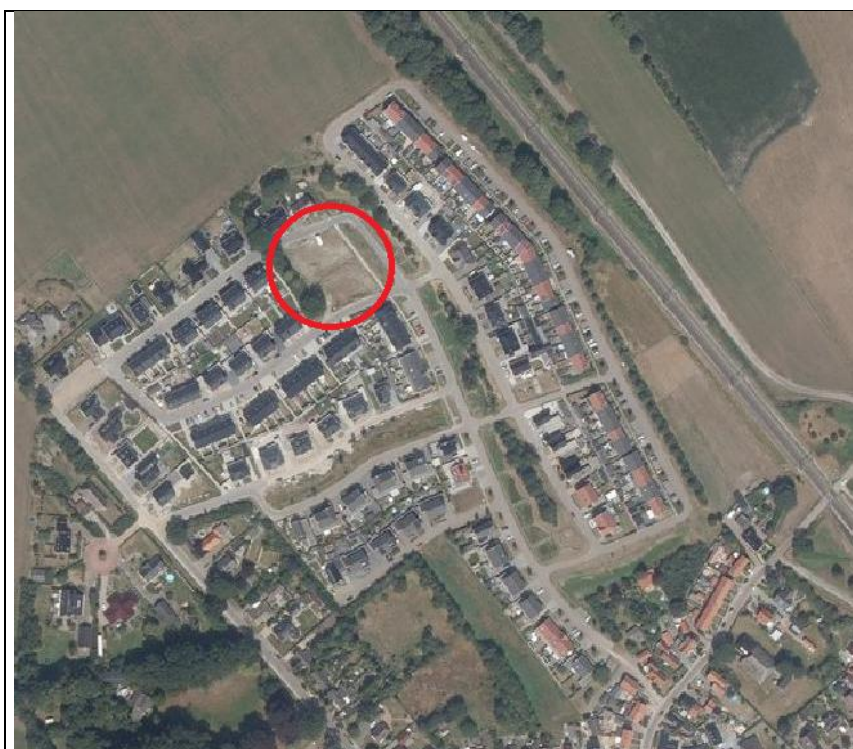
In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het planvoornemen getoetst aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden alle belangrijke omgevingsaspecten behandeld in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de Regels van het bestemmingsplan. Tot slot wordt de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 7 beschouwd.

2. Huidige situatie

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de nieuwbouwwijk Bergstein in de kern Tuk in de gemeente Steenwijkerland. Het plangebied wordt omgrensd door De Erfgenamen aan de oostzijde, de Wethouder Slootstraat in het noorden, de Wethouder Zeefatstraat in het zuiden en een bossage in het westen. De situering van het plangebied is weergegeven op de volgende afbeelding.

Afbeelding 2: Situering plangebied



2.2. Ruimtelijke structuur

In het kader van het bestemmingsplan Bergstein is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de ruimtelijke structuur en de omgeving. Deze beschrijving is navolgend weergegeven en is ook van toepassing op het plangebied.

Landschappelijke context

Op de rand van de hogere dekzandrug is Tuk ontstaan. Latere uitbreidingen aan de zuidrand hebben plaatsgevonden in de lager gelegen hooilanden. Kenmerkend voor de hoge gronden van de dekzandrug zijn de houtwallen en heggen die vaak haaks op de hoogtelijnen liggen en kamers vormen. De dichtheid van de houtwallen en heggen is in de loop der jaren afgenomen. De hoofdwegen op de dekzandruggen worden begeleid door bomenlanen. De lage gronden, de hooilanden, kenmerken zich daarentegen door hun openheid. Door de ligging op de rand van

de hooilanden en de dekzandrug is het zuidelijk deel van het dorp laag en vlak en het noordelijk hoog en glooiend. De uitbreidingslocatie “Bergstein” ligt aan de noordrand van Tuk in het hoge en glooiende deel.

Stedenbouwkundige context

Op het knooppunt van wegen, de verbindingsweg van Steenwijk naar Wolvega en de verbindingswegen tussen de dorpen op de dekzandrug, is Tuk ontstaan. Lintbebouwing ontwikkelde zich langs het knooppunt van wegen. De bebouwing langs de linten is divers en bestaat uit villa's, boerderijen, arbeiderswoningen, etc. uit verschillende perioden. De woningen bestaan grotendeels uit één laag met kap en liggen haaks op of evenwijdig aan het lint. Ten oosten en ten westen van de Tukseweg hebben uitbreidingen van woonbuurten plaatsgevonden. Deze woningbouwuitbreidingen hebben plaatsgevonden vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw. De eerste uitbreiding heeft plaats gevonden aan de noordwest-zijde en kenmerkt zich door de blokvormige verkaveling en een bouwhoogte van één bouwlaag met een kap. Deze bouwhoogte sluit goed aan bij de bouwhoogte langs de linten. De tweede uitbreiding ligt aan de zuidwestzijde, een lommerrijke woonbuurt met een losse structuur en een bouwhoogte variërend van één bouwlaag met een kap tot twee bouwlagen met een kap. De laatste uitbreiding ligt aan de zuidwestzijde en kenmerkt zich door een radiaalvormige structuur en een bouwhoogte van twee lagen met een kap. Aan de zuidkant van Tuk heeft uitbreiding van industrie langs de spoorlijn en het kanaal Steenwijk – Ossenzijl plaatsgevonden. De industrie vormt de schakel van Tuk met Steenwijk.

Ontsluitingsstructuur

De oude wegenstructuur bestaat uit een rechte verbindingsweg van Steenwijk naar Wolvega en radiaalvormige wegen die de dorpen op de dekzanden met elkaar verbinden. Ten oosten van de verbindingsweg van Steenwijk naar Wolvega ligt de spoorlijn Leeuwarden - Zwolle. De wegenstructuur heeft zich in de loop der jaren verder ontwikkeld. Ten oosten van Tuk en de spoorlijn ligt de Rijksweg A32 van Meppel naar Leeuwarden. De rondweg ten westen en noorden van Tuk zorgt voor de ontsluiting van Tuk, het bedrijventerrein en noordwest Steenwijk met de rijksweg A32. Vanaf de rondweg zijn er twee ontsluitingen met Tuk. Door deze rondweg is de oude verbindingsweg van Steenwijk naar Wolvega in tweeën geknipt. De verbinding met Wolvega is ontsloten vanaf de rondweg. Binnen Tuk vormt deze weg een interne ontsluitingsweg. De radiaalvormige wegen dragen bij aan de interne ontsluiting, de ontsluiting met de rondweg en de verbinding met de omliggende dorpen.

2.3. Functionele structuur

Het plangebied is gelegen in de nieuwbouwwijk Bergstein, een gebied waar voornamelijk de functie wonen voorkomt. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de kern Tuk waar zich wel enkele andere functies voordoen als kleinschalige bedrijvigheid en enkele winkels en voorzieningen.

3. Toekomstige situatie

3.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit

Wat betreft de stedenbouwkundige eisen wordt er rekening gehouden met de gestelde kaders uit het beeldkwaliteitsplan Bergstein. Dit vormt wat betreft de ontwikkeling dan ook het stedenbouwkundig uitgangspunt.

Het plangebied bevindt zich binnen het deelgebied dat is aangeduid als 'De centrale zone'. Hiervoor gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten.

Woningtypologie

- rijwoningen;
- halfvrijstaande woningen;
- vrijstaande woningen
- zorg complex.

Bouwhoogte

De volgende bouwhoogtes zijn van toepassing, tenzij anders op de bestemmingsplankaart is aangegeven:

- maximaal 3 woningen aan de Wethouder Slootstraat;
- maximaal 8 woningen aan de De Erfgenamen;
- de woningen aan de Wethouder Slootstraat maximaal 1 laag + kap;
- de woningen aan De Erfgenamen maximaal 2 laag + kap;
- goothoogte maximaal 7 meter aan De Erfgenamen en 4 meter aan de Wethouder Slootstraat;
- bouwhoogte maximaal 11 meter.

Oriëntatie

Tweezijdige oriëntatie hoeken aan openbare ruimte.

Dakrichting

Haaks of evenwijdig aan woonstraat

Overig

Voorgevel in rooilijn (aangegeven op bestemmingsplankaart) of tot maximaal 3 meter achter rooilijn herkenbare individualiteit.

Het ontwerp sluit aan op deze uitgangspunten en past daarmee in het beeldkwaliteitsplan. Hoe het ontwerp er precies uit komt te zien is te zien in de inrichtingstekening die is opgenomen in Bijlage 4. Ten aanzien van architectuur zal het plan ook getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Dit zal gebeuren in het stadium dat het ontwerp van de woningen bekend is in het kader van de omgevingsvergunning.

3.2. Woningbouwprogramma en doelgroepen

In de huidige situatie zijn in het plangebied enkel woningen en voorzieningen ten behoeve van de zorgfunctie toegestaan. De behoefte naar andere woningen in dit gebied is in de jaren echter gewijzigd en er nu vraag naar een ander type woningen en doelgroep. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 11 sociale huur woningen. Dit sluit aan op de vraag die er in de gemeente Steenwijkerland is naar dit type woningen, zoals ook staat omschreven in paragraaf 4.3.4.

3.3. Verkeer en parkeren

De gemeente Steenwijkerland heeft zijn eigen parkeerbeleid vastgelegd in het document 'Nota Parkeernormen 2015'. Voor een sociale huurwoning in de 'rest bebouwde kom' geldt een parkeernorm van 1,2 per woning. Voor de ontwikkeling moet dus per woning 1,2 parkeerplaats worden aangelegd. In het plangebied worden 14 parkeerplaatsen aangelegd waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen. Waar de parkeerplaatsen precies komen is weergegeven op de inrichtingstekening die is opgenomen in Bijlage 4.

De verdere ontsluiting vindt plaats via de Wethouder Slootstraat en de Wethouder Zeefatstraat. Het oorspronkelijke bestemmingsplan gaat uit van woningbouw op de geplande locatie en in de toekomstige situatie zal er ook woningbouw zijn. Dit bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal woningen neemt af ten opzicht van de opgenomen aantallen (17) in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Wel gaat het in de toekomstige situatie om een ander type woning zoals beschreven in paragraaf 3.2. Op basis van de CROW gegevens is daarom de maximale verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie berekend. Het plangebied kan aangemerkt worden als 'weinig stedelijk' in de 'rest bebouwde kom', waarbij onderstaande gegevens horen.

Afbeelding 3: Verkeersintensiteit

Situatie	maximaal aantal woningen	Type woning	verkeer per etmaal per woning	totale verkeer per etmaal
Huidige situatie	onbegrensd, maar op basis van stedenbouwkundig plan: 17	zorgwoning	3	51
Toekomstige situatie	11	huurhuis, sociale huur	4,5	49,5

De ontsluiting van het plangebied is onveranderd ten opzichte van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. De verschuiving van enkele woningen binnen de oorspronkelijke planopzet heeft geen verkeerskundige gevolgen. Het nieuwe type woning heeft een beperkte verlaging van de verkeersintensiteit per etmaal tot gevolg.

4. Beleidskader

4.1. Nationaal beleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie

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 voortvloeiende 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.

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het initiatief raakt geen rijksbelangen.

4.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe stedelijke ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. De Ladder is derhalve een instrument voor de borging van een efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij een nieuwe Laddersystematiek gaat gelden.

Beoordeling van het voorliggende project aan de hand van de Ladder

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd, waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd op basis van de volgende punten:

Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Jurisprudentie wijst uit dat een plan pas hoeft worden onderbouwd op basis van de Ladder indien het om 11 woningen of meer gaat (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Onderliggend bestemmings-

plan voorziet in het juridisch borgen van een gewijzigde stedenbouwkundige invulling van een plangebied waar op basis van het geldende stedenbouwkundig plan een bebouwingsprogramma voor het plangebied van 17 woningen bedacht waren. Dit is ook vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Op basis van onderliggend plan neemt het aantal woningen niet toe, maar af doordat er middels dit bestemmingsplan in het plangebied maximaal 11 woningen zijn toegestaan. Derhalve hoeft het plan niet onderbouwd te worden aan de hand van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

4.2. 4.2 Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Overijssel 2017

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 ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar momenteel woningbouw is toegestaan. Middels dit bestemmingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt dan in de huidige situatie het geval is. Daarnaast past de ontwikkeling binnen 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: Beekdalen en natte laagtes

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Het plangebied en de omgeving is bestemd als woongebied en daarmee kent niet (meer) de functionele en dragende structuur waar de beekdalen en natte laagtes door gekenmerkt worden.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen. Door verschillende uitbreiding van woonbebouwing is dit Oude hoevenlandschap ter plaatse van het plangebied niet meer aanwezig.

De stedelijke laag: Woonwijken 1955 - nu

Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken. Markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips worden waar mogelijk behouden door ze een nieuwe functie te geven. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht. Herkennen en benutten naoorlogs cultureel erfgoed (Programma NaOorlogs Bouwen in Overijssel, NOBO). Het plangebied is gelegen in een nieuwbouwwijk dat planologisch een woonbestemming kent. De ontwikkeling vindt daarmee plaats binnen een gebied dat bedoelt is voor woningbouw en past daarmee binnen de kenmerken van 'Woonwijken 1955 - nu in de stedelijke laag.

De lust- en leisurelaag: niet van toepassing

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.

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' waar het ontwikkelen van een gemengd en divers woon- en werkmilieu (woonwijk) het doel is. De ontwikkeling past goed binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2.2. Omgevingsverordening Overijssel 2017

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 4.2.1 is reeds beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de gebiedskenmerken.

Voorts is van belang dat op grond van het concentratiebeleid van de Provincie Overijssel stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk worden geconcentreerd in de stedelijke netwerken. In de kern Steenwijk mag worden gebouwd voor de regionale behoefte, mits dit pas binnen de regionale programmering. De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om vraag en aanbod in de regio in balans te houden. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven dient inzicht te worden gegeven over de manier waarop die afstemming heeft plaatsgevonden (zie 4.3.4).

De stedelijke ontwikkeling dient altijd te zijn afgestemd op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kan bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten). Deze punten zijn uitgewerkt in paragraaf 5.4.

Wat betreft de Ladder van duurzame verstedelijking is hier dieper op ingegaan in paragraaf 4.1.2.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Omgevingsvisie Steenwijkerland

De Omgevingsvisie vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkeling en beschrijft de visie van de gemeente op de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende omgevingswaarden binnen de gemeente. De Omgevingsvisie heeft een tijdhorizon van 15 jaar en wordt elke 2 jaar aangepast.

Doel van de Omgevingsvisie is het vergroten van de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente door de omgevingskwaliteiten te behouden en te versterken. Het versterken van de omgevingskwaliteit creëert kansen voor inwoners. Door in te zetten op het versterken van de kwaliteit van het landschap, het ontwikkelen van toerisme en het behoud van werkgelegenheid, blijft de gemeente ook een aantrekkelijke woongemeente.

Wonen

Voor onderhavig plan is relevant dat met betrekking tot wonen wordt ingezet op het laten aansluiten van de woningvoorraad bij de behoefte. De bestaande woningvoorraad ontwikkelt zich door aansluiting te vinden bij innovatieve woonconcepten. Ook de kwaliteit wordt verbeterd; er zijn slimme woonplossingen bedacht en woningen zijn duurzaam en hebben een zo gering mogelijk energieverbruik.

Er wordt beperkt bijgebouwd en er is een beperkte plancapaciteit. Ook wil de gemeente dat daar waar de bestaande woningvoorraad niet voldoet aan de hedendaagse eisen, woningen duurzaam worden gerenoveerd.

In de Omgevingsvisie is verder opgenomen dat voor alle kernen aandacht is. Daarbij wordt een aantal prioriteiten genoemd. Leefbaarheid is een dergelijke prioriteit. Doordat de Steenwijkerlandse bevolking vergrijsd en er op termijn sprake is van krimp, staat de leefbaarheid in verschillende kernen in de gemeente onder druk. Waar voorzieningen in de directe omgeving verdwijnen, neemt de betekenis van sociale samenhang en eigen inzet toe. Voortbouwend op de sterke sociale cohesie in Steenwijkerland en het sterke verenigingsleven binnen de kernen, spelen inwoners zelf een belangrijke rol om de leefbaarheid op peil te houden.

Er ligt een stevige opgave om de leefbaarheid in de kernen op het huidige niveau te houden. Daarom geeft de gemeente meer ruimte aan initiatiefnemers dan nu het geval is, om gebieden op basis van een marktbehoefte te ontwikkelen

Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid heeft de gemeente hoge ambities: waar omgevingswaarden het toelaten, wordt duurzame energie opgewekt. De kwaliteit van het landschap blijft daarbij intact. Er is ruimte voor kleinschalige initiatieven en toepassing van zonnepanelen op daken. Bij transformatie en functieverandering, wordt ook verduurzaamd.

Ook wordt gezocht naar nieuwe oplossingen voor de problemen als gevolg van de klimaatverandering zoals droogte, hitte en wateroverlast.

Onderhavig plan gaat uit een ontwikkeling binnen bestaand bestemd gebied voor wonen. Er is geen behoefte aan woningen en voorzieningen ten behoeve van de zorgfunctie in het plangebied. Daarom is de geplande invulling anders dan oorspronkelijk bedacht en is gekozen voor een nieuwe invulling met reguliere woningbouw. Echter is het benutten van een deze vrijgekomen locatie in lijn met de Omgevingsvisie. De overige uitgangspunten in de Omgevingsvisie ten aanzien van wonen en duurzaamheid zijn vertaald in het bouwplan (zie ook hoofdstuk 3 en paragraaf 5.4). Het plan is daarmee in overeenstemming met het beleid en de ambities van de gemeente zoals neergelegd in de Omgevingsvisie.

4.3.2. Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

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

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan deze ambitie, omdat er in de gemeente behoefte is aan sociale huurwoningen.

4.3.3. Beleidsplan Verkeer Steenwijkerland 2017 - 2020

Het Beleidsplan Verkeer Steenwijkerland bouwt voort op het Verkeersplan uit 2010 en richt zich op een gestructureerde aanpak voor de verbetering van de verkeersstructuur. In het Beleidsplan is de groeiambitie ten opzichte van de ambitie in het Verkeersplan 2010 naar beneden bijgesteld. Een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van en voor alle weggebruikers vormt een belangrijke pijler onder het beleid. Vanuit verkeersveiligheid ligt de focus op een duurzaam veilige inrichting van het wegennet. Voor onderhavig plan is in relatie tot de verkeersveiligheid relevant dat de focus is gericht op een verkeersveilige schoolomgeving, het doorvoeren van door bewoners en ondernemers gewenste kleine verkeersmaatregelen en de herinrichting van de doorgaande wegen door kernen. Op de zogenaamde wensenkaart, zijn voor onderhavig plangebied geen wensen opgenomen.

In paragraaf 3.3 is nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren staan aangegeven welke verkeerskundig maatregelen er worden getroffen.

4.3.4. Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021

De Woonvisie beschrijft de ambities ten aanzien van wonen in de periode 2017 - 2021. Algemeen geldt dat de leefbaarheid door bewoners als ruim voldoende wordt beoordeeld. Wel is er risico op leegstand en verpaupering in sommige kernen en in het buitengebied.

Vanaf 2025 wordt een afname van het aantal inwoners verwacht. Vanaf 2035 geldt dit ook voor het aantal huishoudens. De mate waarin hiervan sprake is, verschilt per kern. Vergroening en vergrijzing zetten door: het aantal één en tweepersoonshuishoudens neemt de komende 10 jaar toe. Het aantal jonge huishoudens neemt af.

In die periode richt het beleid zich op het realiseren van passende woonruimte voor mensen met een laag inkomen, de groeiende groep senioren (ook als deze zorg nodig hebben), jongeren, statushouders en specifieke kwetsbare groepen. Een ander speerpunt is het voorkomen van leegstand als gevolg van leegstand.

Daarbij streeft de gemeente naar woningen van goede kwaliteit, ook als het gaat om het energielabel. Uitgangspunt is dat in 2021 45% van alle koopwoningen energielabel B heeft. Dat energielabel wordt ook gevraagd aan woningcorporaties. Nieuwbouw is bij voorkeur energie-neutraal. Ook geldt als uitgangspunt dat nieuwbouw op de beschikbare locaties binnen de bebouwde kom wordt ontwikkeld.

Er zijn in Steenwijkerland verschillende woningcorporaties actief; daarvan is Woonconcept er één. In de gemeente staan circa 7335 huurwoningen, daarvan zijn circa 5385 sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties. Dit percentage is groter dan in andere Overijsselse gemeenten. Uitgaande van de biedingen woningcorporaties (juli 2016) wordt een beperkte afname voorzien van de voorraad sociale woningen door herstructurering en verkoop. Het woningmarkt onderzoek Steenwijkerland (2016) geeft aan dat er vooral in Steenwijk een toenevende vraag naar sociale huurwoningen wordt verwacht. De gewenste voorraad aan sociale woningen ligt tussen 5150 en 5650 woningen in 2025. De recent vastgestelde Woonagenda bevestigt dit beeld.

Als gevolg van het verplichte 'passend toewijzen' is de verwachting dat de druk op goedkope woningen en woningen voor specifieke kwetsbare inwoners toe zal nemen. Hoewel gelijkvloerse woningen moeilijk verhuurd worden, wordt verwacht dat de vraag naar gelijkvloerse woningen toe zal nemen als gevolg van de toenemende vergrijzing. Mogelijk is het huidige aanbod te gedateerd en ligt hier een transformatieopgave.

Onderhavig plan is in lijn met de woonvisie, omdat wordt voorzien in extra sociale huurwoningen waar vraag naar is. Daarnaast voldoen de woningen aan de minimaal gestelde eis met betrekking tot het energielabel. De woningen moeten namelijk worden gebouwd conform bouwbesluit de BENG regelgeving, waarmee altijd minimaal een energielabel B behaald wordt.

4.3.5. Regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De verschillende regiogemeenten en de provincie Overijssel hebben gezamenlijk afspraken gemaakt in de regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025.

De woonagenda West-Overijssel geeft meer ruimte aan woningbouw dan voorheen. De nadruk ligt daarbij op een goede kwalitatieve onderbouwing van de woonbehoefte en niet langer op de kwantitatieve behoefte. De nieuwe regionale woonagenda biedt daardoor meer ruimte aan gemeenten voor lokale afweging en kwalitatieve onderbouwing.

De totale woningvoorraad in Steenwijkerland bestaat uit meer dan 20.000 woningen. De lokale woonbehoefte tot 2030 bedraagt 1.250 woningen. Op dit moment is er in Steenwijkerland een harde plancapaciteit van ca. 510 woningen en een zachte plancapaciteit van ca. 360 woningen (samen ca. 870). De insteek vanuit de West-Overijsselse woonagenda is om tot en met 2025 vooral in te zetten op de uitvoering van deze harde en zachte plancapaciteit.

Op basis van Primos 2019 prognoses is er voor de lokale behoefte tot 2030 nog een tekort aan plannen voor ca. 370 woningen. Het woningmarktonderzoek dat de gemeente zelf laat uitvoeren in de 1e helft van 2021 brengt in kaart in welke kernen (of clusters van kernen) de nog niet ingevulde plancapaciteit dient te landen in de periode tot 2025 en tot 2030. Daarnaast is er nog een verwachte bovenlokale woningvraag, o.a. vanuit de bredere regio en door de overloop vanuit de Randstad naar onze regio. De grootte van deze bovenlokale vraag en waar in de regio deze vooral zal landen wordt vanaf 2021 in regionaal verband nader uitgezocht.

De druk op de woningmarkt is groot met stijgende prijzen voor koopwoningen en lange wachttijden voor sociale huur, ook in de gemeente Steenwijkerland. Bij zowel de provincie als de gemeente is er een sterke ambitie om de woningbouw in de gemeente te versnellen. De provincie Overijssel biedt ondersteuning aan gemeenten bij versnelling van de woningbouwopgave. Samen met het Rijk wordt kennis en capaciteit beschikbaar gesteld aan gemeenten om de woningbouw op locatieniveau te versnellen, visie te ontwikkelen en concrete plannen te realiseren. Hiervoor is een provinciaal aanjaagteam wonen opgericht, als aanvulling op het landelijk expertteam wonen. Het aanjaagteam helpt bij de versnelling van de realisatie van woningbouwplannen.

Onderhavig plan is in lijn met de gemaakte afspraken. Er wordt namelijk invulling geven aan de woonbehoefte door 11 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit past binnen de plancapaciteit.

4.3.6. Welstandsnota

Voor het plangebied is een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld waarmee de welstandsnota voor dit gebied niet meer van toepassing is. Op de criteria uit de welstandsnota is al ingegaan in paragraaf 3.1. Met betrekking tot de architectuur zal rekening gehouden moeten worden met de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan. Dit zal gebeuren in het stadium dat het ontwerp van de woningen bekend is in het kader van de omgevingsvergunning.

5. Omgevingsaspecten

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2017 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Overijssel sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan 'Tuk Bergstein' is archeologisch proefsleuven onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Op basis van dat onderzoek is aangetoond dat het bestemmingsplan op basis van archeologie uitvoerbaar is. Met deze wijziging worden geen extra mogelijkheden geboden die archeologische resten zouden kunnen verstoren. Daarmee is aangetoond dat archeologie verder geen problemen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Omdat dit plan perceelsgebonden is, wordt geen afbreuk gedaan aan de structuren in de omgeving. De ontwikkeling past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur qua functie en volume. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2. Bedrijven en milieuzonering

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Daarnaast dient te worden gezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking').

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving.

In de huidige situatie is ter plaatse wonen toegestaan en dit zal in de toekomstige situatie niet anders zijn. Wonen is geen milieubelastende functie en dit vormt dus in ieder geval geen probleem voor omliggende functies.

Er bevinden zich geen bedrijven zijn in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast is in het plangebied in de huidige situatie wonen toegestaan en dat zal in de toekomstige situatie niet anders zijn. Dit bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk ten opzichte van de huidige situatie en de geplande woningen komen niet dicht bij omliggende bedrijven te liggen. Daarmee is aangetoond dat de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.3. Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

In het kader van dit bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in Bijlage 2. De conclusie van dit onderzoek is als volgt.

Door Eco Reest BV is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie genaamd 'Bouwplan Bergstein' te Tuk. De aanleiding tot het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bouw van 11 woningen ter plaatse van het onderzoeksterrein. Het doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt

teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin).

Vooronderzoek

De onderzoekslocatie betreft het Bouwplan Bergstein in Tuk is kadastraal bekend als gemeente Steenwijkerwold, sectie E, nr. 3205 en heeft een totale oppervlakte van circa 2.000 m². De te onderzoeken locatie betreft thans een braakliggend terrein te midden van een nieuwbouwwijk en is geheel onverhard. Men is voornemens het terrein te ontwikkelen ten behoeve van de nieuwbouw van twaalf woningen.

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit zwak zandig leem dat in de bovengrond zwak humeus is. In de ondiepe ondergrond is plaatselijk sprake van laagjes roest. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,0 m-mv. Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond: In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.

Grondwater: In het grondwater zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Aanbevelingen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de grond en in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden van de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming (wonen met tuin) van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4. Duurzaamheid en energie

In 2012 heeft de gemeente Steenwijkerland de Notitie Nieuwe Energie vastgesteld. De Notitie Nieuwe Energie beschrijft een strategische routekaart met verschillende deelpakketten hoe de Raad van Steenwijkerland haar ambitie rond energiebesparing en duurzame energie gaat invullen. De gemeente Steenwijkerland heeft als ambitie dat in 2020 al het huishoudelijke energiegebruik wordt opgewekt met energie uit (duurzame) energiebronnen binnen de eigen gemeentegrenzen en in regionaal verband.

In het ontwerp wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Zo zal gebruik gemaakt worden van moderne isolerende materialen om zoveel mogelijk energie te besparen. Verder zullen de 11 woningen worden gerealiseerd, volgens de richtlijnen Trias-Energetica:

Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan.

Gebruik duurzame energiebronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie.

Zet fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk in om aan de resterende energiebehoefte te voldoen

Conclusie

Ten aanzien van duurzaamheid worden maatregelen getroffen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante negatieve gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Wat betreft ecologie is er in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek gedaan naar ecologische waarden. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3 en de conclusie is als volgt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 3,5 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn indirecte effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten.

Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de realisatie als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr). Formeel kan de realisatiefase buiten beschouwing gelaten worden en is de berekening uitgevoerd voor 12 woningen, terwijl het plan voorziet in 11 woningen. Dit heeft echter geen gevolgen voor de conclusie dat de beoogde nieuwbouw geen negatieve effecten op de

instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van Natura 2000 zijn niet aan de orde.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en bos- en natuurgebieden buiten het NNN. Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden, de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van het plan geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Vogels: het plangebied biedt gezien de terreinkenmerken, afwezigheid van bebouwing en opgaand groen en huidige verstoringsbronnen geen geschikte broedgelegenheid voor (jaarrond beschermde) vogels. In de directe omgeving van het plangebied kunnen wel diverse vogelsoorten tot broeden komen. Het plangebied betreft geen essentieel onderdeel van het foerageergebied voor vogels.
- Vleermuizen: verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vanwege het ontbreken van bebouwing en bomen uitgesloten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Advies en vervolgstappen

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen.

Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren om vast stellen of binnen de in voedsfeer van de werkzaamheden broedvogels aanwezig zijn. Indien deze afwezig zijn, kunnen werkzaamheden doorgang vinden. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten

van vogels, of in aan bouw zijnde nesten worden aangetroffen, dient een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of dienen de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheid zullen zoeken.

Zorgplicht

Opgemerkt wordt dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend. Hier kan bijvoorbeeld invulling aan worden gegeven door het plangebied (ruim) voorafgaand aan de werkzaamheden -bij voorkeur voor start van het broedseizoen- kort te maaien.

Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6. Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid ("Indeling Leidraad maatramp") zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (hierna: Bevi) regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

Of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico.

Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een plaatsgebonden risico PR 10-6 en voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico PR 10-6.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Op basis van de risicokaart die is geraadpleegd bevindt het plangebied zich niet binnen de 10-6 plaatsgebonden risicocontour van het spoortraject Meppel-Leeuwarden, de provinciale weg N334 en de Rijksweg A32. Ten opzichte van de huidige situatie neemt met de voorgenomen ontwikkeling het aantal woningen en dus ook het aantal potentieel aanwezig personen af. De orientatiewaarde en het groepsrisico wordt daarmee niet overschreden. Daarnaast bestaat er vanuit de invloed van de externe veiligheidsrisico's, van zowel stationaire als mobiele bronnen geen beletsel op de woon- en leefomgeving van de toekomstige bewoners van de woningen.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

5.7. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluids(over)last ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer of industrieterreinen. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid".

Wat betreft geluid is er in het kader van dit bestemmingsplan akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1. In deze paragraaf volgt een samenvatting van dit onderzoek.

Op de onbebouwde grond tussen de Wethouder Zeefatstraat en de Wethouder Sloopstraat in Tuk worden 11 nieuwe woningen gerealiseerd. Door de nieuwe ontwikkeling worden woningen (geluidsgevoelige bestemmingen) gerealiseerd. Voor de realisatie van deze nieuwe woningen is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Spoorlijn Leeuwarden – Zwolle

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 44 dB afkomstig van de spoorlijn op de rand van het bouwvlak. Bij de nieuwe woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Wgh niet overschreden.

Steenwijkerweg (N334)

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Steenwijkerweg (N334), bedraagt 45 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh, op de rand van het bouwvlak. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

A32

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de A32, bedraagt 48 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh, op de rand van het bouwvlak. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Eindconclusie Wgh

Aangezien bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de 48 dB uit de Wgh is de realisatie van de woningen vanuit akoestisch oogpunt zonder meer mogelijk.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 51 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(51-33=)$ 18 dB worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Als de gevels van de nieuwe woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012, dan worden de binnenwaarden van 33 dB (wegverkeer en railverkeer) ook gehaald.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid

5.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een ruimtelijk plan worden vastgesteld, indien:

- a) aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het ruimtelijk plan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b) aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het ruimtelijk plan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c) aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het ruimtelijk plan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d) het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich een van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het ruimtelijk plan bevat niet een van deze ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk ten opzichte van de huidige situatie. Enkel de bestemming 'Wonen - Bijzondere woonvorm' wijzigt naar 'Wonen'. Middels deze wijziging is verslechtering van de luchtkwaliteit niet aan de orde. Daarnaast kan gesteld worden dat de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde blijft waarvoor is gesteld dat deze niet in betekenden mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is aangetoond dat luchtkwaliteit verder geen problemen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.9. Water

Het is verplicht om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Nationaal beleid

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Wa-

terhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veilig gesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Overstromingsrisico

Het voorkomen van overstromingen door fysieke maatregelen is en blijft de belangrijkste pijler van het waterveiligheidsbeleid. Fysieke maatregelen zijn rivierverruiming, dijkversterking en het concept van overstroombare dijken. Door klimaatverandering zoals zeespiegelstijging en toenemende rivierafvoeren moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. De afweging is waar men op inzet: het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) of ook het voorkomen van economische schade (gevolgenbeperking). Het plangebied bevindt zich niet in overstroombaar gebied.

Provinciaal beleid

Veilig, schoon en gezond water is een basisvoorwaarde voor het leven van mens, plant en dier. Klimaatverandering noodzaakt tot het nemen van maatregelen en het voorbereiden op mogelijke langetermijneffecten. De te nemen maatregelen kunnen tegelijkertijd benut worden om de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het watersysteem te vergroten. Ingevolge de omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie een voorkeur voor grondwater als primaire bron voor de drinkwatervoorziening. De kwaliteit en beschikbare hoeveelheid van grondwater is stabiel. Oevergrondwater is een tweede bron. Dit ziet de provincie als alternatief voor grondwater. Er is ervaring met het beheersen van risico's bij oevergrondwater langs de IJssel. Ook langs de Vecht is een oevergrondwaterwinning in ontwikkeling. De ervaringen daarmee kunnen laten zien in hoe verre oevergrondwater ook bij een kleine rivier perspectief biedt. Op de provinciale kaarten 'Waterfunctie' en 'Drinkwaterwinningen', zijn behalve het grondwaterbeschermingsgebied ook de innamezones aangegeven waar water infiltreert uit oppervlaktewater. Op deze wijze wordt aan de waterbeheerder het signaal afgegeven dat dit oppervlaktewater tevens bron is voor drinkwater.

In de Drinkwaterwet is vastgelegd dat de duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening een dwingende reden van groot openbaar belang is. De gebieden waar (oe-ver)grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken of die daarvoor gereserveerd zijn, worden afdoende beschermd door voortzetting van het geldende beleid. De provincie beoogt de kwaliteit van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening en de industriële winningen waarvoor een hoge kwaliteit is vereist te beschermen en te voorkomen dat deze kwaliteit verslechtert (stand-still). De provinciale uitgangspunten zijn:

- Het gehele intrekgebied van de drinkwaterwinning wordt beschermd;
- Geen functies met risico op grondwaterverontreiniging, tenzij de beschermingssituatie verbeterd (stapvooruitprincipe). Bij grote en grootschalige ruimtelijke ingrepen is een verslechtering op plaatselijk niveau toegestaan, mits op gebiedsniveau verbetering plaatsvindt (saldobebaling);
- Preventie via de verbodsbepalingen in de verordening is de meest doelmatige bescherming tegen ruimtelijke functies die risico hebben voor grondwaterverontreiniging. Het gaat dan om een brongerichte aanpak van bedreigende activiteiten/functies;
- Duurzaam veiligstellen: de bescherming van de openbare drinkwatervoorziening moet opgenomen zijn in gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- Voor kwetsbare winningen zijn in 2010 gebiedsdossiers opgesteld met een analyse van de actuele bedreigingen voor de waterkwaliteit en de mogelijke maatregelen (KRW).

Het provinciale beleid voor grondwaterbescherming is verwoord in de Omgevingsvisie (2017). Dit vigerende beleid wordt voortgezet. De hoofdlijnen van het beschermingsbeleid lopen via drie sporen: het ruimtelijkeordeningsbeleid, het waterbeleid en het milieubeleid. Via de lijn van het waterbeleid wordt de voorraad op peil houden, de gevolgen verminderd en waar mogelijk de duurzaamheid verbeterd. Via de ro- en milieulijn wordt de kwaliteit van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening en de levensmiddelenindustrie beschermd en verbeterd.

Gemeentelijk beleid

Per 1 januari 2016 is het Watertakenplan Fluvius van kracht geworden voor de gemeenten Hoogeveen, Meppel, De Wolden, Midden-Drenthe, Westerveld en Steenwijkerland en Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta). Gezamenlijk vormen ze het samenwerkingsverband Fluvius (Latijn voor rivier of stroom). In Fluvius werken de gemeenten en het waterschap samen aan stedelijk (afval)waterbeheer. Het Watertakenplan bevat een gezamenlijke visie en een uitvoeringsprogramma. Doel is om de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen en kostenstijgingen voor inwoners en bedrijven te beperken. Het Watertakenplan geldt voor de periode 2016-2021.

Een goed functionerende keten van riolering en afvalwaterzuivering (afvalwaterketen) draagt bij aan een goede volksgezondheid, een goede kwaliteit van het oppervlaktewater én het tegengaan van wateroverlast. Binnen de regio Fluvius beheren de gemeenten de riolering en het waterschap zeven afvalwaterzuiveringen. Een goed watersysteem beperkt wateroverlast en draagt bij aan een goed leefklimaat. Daar is goed onderhoud voor nodig. Zowel gemeente als waterschap hebben hierin een taak, zoals het maaien van oevers en baggeren van watergangen.

Zowel voor een goed beheer van de afvalwaterketen als voor het watersysteem is samenwerking tussen gemeente en waterschap dus van groot belang.

Voorheen werden door de gemeenten en het waterschap afzonderlijk beleidsplannen gemaakt. Het nieuwe Watertakenplan Fluvius is het eerste gezamenlijk plan waarin het beleid en een aantal projecten voor het stedelijk (afval)waterbeheer op elkaar zijn afgestemd. Samenwerkingsprojecten in het plan zijn bijvoorbeeld gezamenlijk gemalenbeheer en het meten van waterstanden in de riolering. Door gebruik te maken van elkaars kennis en gezamenlijk projecten uit te voeren, wordt doelmatiger en efficiënter gewerkt.

Conclusie nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het nu voorliggende plan betreft een voornemen waarbij zorgvuldig gekeken is naar de wijze waarop de effecten op de waterhuishouding beperkt en waar de situatie waar mogelijk verbeterd kunnen worden. Het waterschap is middels de Watertoets geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Vooralsnog lijkt het er op dat wat betreft onderhavig bouwplan geen extra maatregelen nodig zijn. Resumerende kan worden gesteld dat het initiatief niet negatief van invloed is op de kwaliteit van het water en dat er bovendien geen bezwaren bestaan het bouwplan uit te voeren in relatie tot een mogelijke calamiteit in de vorm van een wateroverstroming. Ten aanzien van concrete actiepunten wordt verwezen naar de volgende paragraaf, 'watertoets'.

Watertoets

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan. De watertoets is opgenomen in Bijlage 6 beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure moet worden doorlopen.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan twaalf wooneenheden gerealiseerd. Er is verder ook geen sprake van een planologische toename, omdat in de huidige situatie in het plangebied ook woningen zijn toegestaan en in het geldende bestemmingsplan 'Tuk Bergstein' geen maximaal aantal woningen voor het plangebied is aangegeven. Daarnaast bedraagt de toename van het verharde oppervlak niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. 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.

Voorkeursbeleid hemelwater

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

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is dat er geen watervergunning of melding nodig is.

Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is 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. Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Conclusie

Het aspect water levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10. Vormvrije mer- beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dien het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, 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 realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van enkele woningen niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2). Het plan heeft een aantal kenmerken die maken dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het aantal woningen dat in de huidige situatie gerealiseerd mag worden neemt af ten opzichte van de toekomstige situatie;
- het oppervlak waarbinnen de woningen worden mogelijk gemaakt neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage zijn er is er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

6. Verklaring van de regels

6.1. Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2. Uitgangspunten

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een viertal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Steenwijkerland.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de standaarden van de gemeente Steenwijkerland.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels terug gelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

6.3. De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen grond;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

6.4. De planregels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

7. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de grondexploitatie.

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hierna volgt een nadere toelichting.

Overleg en inspraak

Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp heeft Woonconcept de belanghebbenden (omwonenden) in de buurt van het plangebied uitgebreid geïnformeerd per brief over de voorgenomen plannen. Daarbij hebben de belanghebbenden tevens een uitnodiging voor een digitaal één op één gesprek ontvangen waarin een toelichting is gegeven op de plannen. Ook was er tijdens het gesprek de mogelijkheid voor belanghebbenden om te reageren op het plan.

In overleg met alle betrokken partijen is vervolgens gekeken hoe de ontvangen reacties verwerkt konden worden in het ontwerpbestemmingsplan. Alle belanghebbenden worden per nieuwsbrief op de hoogte gehouden van het proces en eventuele wijzigingen.

Verder is in het kader van het overleg en inspraak het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en opgestuurd naar de overlegpartners.

De uitkomsten van het vooroverleg zijn verwerkt in een reactienota inspraak dat is opgenomen in Bijlage 5. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn:

- het woningbouwprogramma is verlaagd van 12 naar 11 woningen;
- de 3 woningen aan de Wethouder Slootstraat zijn aangepast naar 1 laag + kap;
- het parkeren in de groenstrook is teruggebracht van 6 naar 3 parkeerplaatsen;
- er zijn 3 parkeerplaatsen toegevoegd aan de zijde van de Wethouder Zeefatstraat.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van inspraak en overleg zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

7.2. Economische haalbaarheid

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 wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Initiatiefnemer van dit plan is Woonconcept. Woonconcept is een woningcorporatie die actief is op het gebied van huisvesting in de vorm van het verhuren en beheren van woningen in de gemeenten Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland. Tevens ontwikkelt Woonconcept diverse nieuwbouwprojecten voor de huursector. Aangezien dit plan een particulier initiatief is zal de gemeentelijke inzet middels de heffing van leges worden vergoed. Tevens is een overeenkomst in het kader van planschade gesloten. Hiermee mag er van worden uitgegaan gegaan dat voorliggend plan financieel uitvoerbaar is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro moeten de gemeente verplicht de door haar gemaakte kosten verhalen. Daarvoor is het in beginsel verplicht een exploitatieplan vast te stellen. De vaststelling van een exploitatieplan is niet meer nodig op het moment dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door middel van een exploitatieovereenkomst.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe bebouwing mogelijk. Daarom is sprake van een bouwplan is de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Afdeling 6.4 van de Wro is van toepassing.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten. Daarbij is overeengekomen dat de initiatiefnemer alle kosten draagt die nodig zijn voor het opstellen en de uitvoering van het plan. Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd vindt de vaststelling van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan niet meer plaats.

8. Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Inrichtingstekening

Bijlage 5 Reactienota inspraak voorontwerpbestemmingsplan

Bijlage 6 Watertoets

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Verkeer	15
Artikel 6	Wonen	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene bouwregels	22
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11	Parkeren	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 12	Overgangsrecht	26
Artikel 13	Slotregel	27
Bijlagen regels		28
Bijlage 1	Aan huis gebonden beroepen en/of ambachtelijke bedrijvigheid	28
Bijlage 2	Nota parkeernormen	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bergstein Wethouder Slootstraat/De Erfgenamen' met identificatienummer NL.IMRO.1708.TUKbergstein2BP-ON01 van de gemeente Steenwijkerland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aanbouw/uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

1.4 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.5 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.9 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, ondergeschikt aan de woonfunctie. Wanneer deze activiteit in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen plaatsvindt, dient de omvang van de activiteit zodanig te zijn dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.10 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.11 archeologische deskundige:

de provinciaal, gemeentelijk of regionaal archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.12 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.13 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.14 architectonische waarde:

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

1.15 bebouwde kom in verband met archeologie:

voor het bepalen van de bebouwde kom als genoemd in artikel 7 wordt aangesloten bij de bebouwde kom volgens de Wegenwet.

1.16 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bebouwingspercentage:

het percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.18 bed & breakfast

een recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen.

1.19 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan-huisverbonden beroepen en bedrijven niet daaronder begrepen.

1.20 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.21 bedrijfsmatig:

via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winstoogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen.

1.22 beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.23 begane grond:

het gedeelte van een gebouw dat gelijk is aan het natuurlijk oppervlak van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aansluitende maaiveld of de gemiddelde hoogte.

1.24 bestaand:

de op legale wijze gerealiseerde of realiseerbare bebouwing of het op legale wijze gerealiseerde of realiseerbare gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Steenwijkerland.

1.28 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.29 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.32 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.33 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.35 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.36 carport:

een bouwwerk met tenminste een dak en niet, of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, inclusief bestaande wanden.

1.37 cultuurgrond:

gronden die in cultuur zijn gebracht, waaronder grasland-, akkerbouw- en tuinbouwgrond alsmede grond ten behoeve van de rietteelt.

1.38 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat in de loop van de geschiedenis is ontstaan door het gebruik dat de mens van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.39 cultuurlandschappelijke waarden:

waarden die ontstaan zijn door het gebruik van de gronden in de loop van de geschiedenis door de mens.

1.40 eerste bouwlaag:

bouwlaag op de begane grond.

1.41 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, mits deze inrichting in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

1.42 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.43 erker:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een diepte van maximaal 1,00 meter en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.44 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.45 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.46 gevellijn:

de bouwgrens die (nagenoeg) gelijk loopt aan de as van de weg of het water waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg grenzende perceelsgrens, ofwel de gevellijn als aangeduid op de kaart.

1.47 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.48 karakteristieke bebouwing:

te handhaven gebouw of bouwwerk, dat vanwege zijn architectonische vormgeving, schaal en cultuurhistorisch of anderszins waardevolle eigenschappen als kenmerkend voor een gebied kan worden beschouwd.

1.49 karakteristieke beplanting

beeldbepalende en/of waardevolle beplanting welke kenmerkend is voor en past bij de omgeving.

1.50 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.51 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging.

1.52 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca van categorie 2 en 3 ten dienste van deze voorzieningen.

1.53 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.54 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.55 monumenten:

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet, alsmede gemeentelijke monumenten.

1.56 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een perceel.

1.57 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.58 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.59 parkeren:

het gedurende een aaneengesloten periode plaatsen van een voertuig, anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het onmiddellijk in- of uitstappen van personen dan wel het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.60 peil:

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;

indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil.

1.61 permanente bewoning:

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan, als hoofdverblijf.

1.62 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.63 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.64 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.65 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag welke is gelegen op de begane grond.

1.66 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg of het water dan wel die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.67 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en daarbij behorende parkeerplaatsen.

1.68 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.69 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals banken, verzekeringswezen, exploitatie van handel in onroerende zaken, adviesbureaus en verhuurbedrijven, met uitsluiting van detailhandel.

1.70 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is

2.2 het bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 de ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,00 meter.

2.12 de verticale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. geluidwerende voorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- c. paden en verhardingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder dammen en duikers;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ontsluitingspaden;
- d. parkeren;
- e. met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt;
- b. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
- c. erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
- d. de diepte gemeten vanaf de bouwgrens binnen de bestemming 'Wonen' niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- e. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
- f. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor op de bestemming gericht tijdelijk gebruik.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. paden, wegen en straten;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. straatmeubilair;
 - h. kunstwerken;
 - i. herdenkingsmonumenten
 - j. afvalinzameling;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse waterbergings- en infiltratievoorzieningen).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- d. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- e. behorende tot het straatmeubilair;
- f. ten behoeve van speelvoorzieningen;
- g. ten behoeve van afvalinzameling;
- h. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- i. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
- j. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- k. met sub a t/m h vergelijkbare bouwwerken;
- l. met inachtneming van artikel 5.2.2 en artikel 5.2.3.

5.2.2 Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 15 m².

5.2.3 Overige regels

Voor het overige gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 10,00 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen met een grotere bouwhoogte ten dienste van nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- d. het straat- en bebouwingbeeld;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.2 Afwijken van de bouwregels ten aanzien van het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 ten aanzien van het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, welke niet vergunningsvrij zijn, met dien verstande dat: deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;

- a. belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. de totale bouwhoogte van de antenne-installatie inclusief bebouwing niet meer dan 40,00 meter bedraagt.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
met daaraan ondergeschikt:
- b. tuinen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ontsluitingspaden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd

- a. woningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bij een woning behorende bijbehorende bouwwerken;
- c. alsmede de bij een woning behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen zowel woningen als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. het aantal woningen binnen het bouwvlak zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven maximum aantal bedragen;
- d. de voorgevels van de woning worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
- f. de bouw- en goothoogte van een woning bedraagt maximaal de waarde zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' c.q. de aanduiding 'maximale goothoogte';
- g. het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, waarvan:
 - 1. de dakhelling ten minste 30° bedraagt;
 - 2. de dakhelling maximaal 60° bedraagt;
- h. voor de maatvoering van bijbehorende bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 6.2.3;
- i. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt het bepaalde in artikel 6.2.4.

6.2.3 Regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning maximaal 6 m² bedragen;
- c. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt voor maximaal 60% bebouwd;
- d. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 5m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde en carports worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van (al dan niet groene) erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

6.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 6.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. instandhouding van omliggende waarden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder g, ten behoeve van het verkleinen van de dakhelling tot 0°, met dien verstande dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte wagens en/of voer- en vaartuigen van derden, anders dan bedoeld in artikel 6.1;
- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken anders dan bedoeld in artikel 6.5.2;
- c. woningsplitsing;
- d. het samenvoegen van woningen;
- e. mantelzorg in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken;
- f. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- g. detailhandel;
- h. horeca;
- i. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en anders dan bedoeld in artikel 6.1.

6.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep, als opgenomen in het overzicht aan huis verbonden beroepen (Bijlage 1 bij deze regels), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep wordt uitsluitend uitgeoefend in de woning of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor aan huis verbonden beroep(en);
- c. de woonfunctie wordt in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- e. er is slechts één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.5.2, ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden bedrijven (Bijlage 1 bij deze regels), met dien verstande dat:

- a. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. de bestaande bouwmogelijkheden niet mogen worden verruimd;

- c. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf;
- d. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wordt aangetast;
- e. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- f. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet mag worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
- g. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.
- j. Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bestaand aan huis verbonden bedrijf wordt gelijkgesteld met de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.6.1sub a.

6.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.6.1 onder e, ten behoeve van mantelzorg in de woning of in bestaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning en/of bestaande bijbehorende bouwwerken maximaal in totaal 75 m² bedraagt, met dien verstande dat de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan het bepaalde in artikel 6.2.3;
- b. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- c. specifiek voor mantelzorg in bestaande bijbehorende bouwwerken de volgende regels gelden:
- d. het vrijstaande bijbehorend bouwwerk dient binnen een afstand van 25,00 meter van de woning te zijn gesitueerd en een ruimtelijke eenheid te vormen met de woning;
- e. realisatie van de afhankelijke woonruimte binnen de woning inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken is niet mogelijk;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
- g. de verkeersveiligheid;
- h. het woon- en leefklimaat;
- i. de milieusituatie;
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwwak';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
- d. om het ondergrondse bouwwerk toegankelijk te maken is overschrijding van het bouwwak toegestaan, mits de voorgevelrooilijn niet wordt overschreden;
- e. de regels van de betreffende bestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf, voor zover daarvoor door de burgemeester geen gedoogbestemming is verleend;
- c. straatprostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, tenzij de betreffende bestemming daarin wel uitdrukkelijk voorziet

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

10.2 Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.

10.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het plaatsen van masten voor telecommunicatie en alarmering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten aanzien van het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, welke niet vergunningsvrij zijn, met dien verstande dat:

- a. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- b. belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. de totale bouwhoogte van de antenne-installatie inclusief bebouwing niet meer dan 40,00 meter bedraagt.

Artikel 11 Parkeren

11.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen

Een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners / gebruikers overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente. De parkeergelegenheid moet zijn aangelegd en in stand worden gehouden op eigen terrein.

11.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de in 11.1 genoemde regels toe met in achtneming van de Nota parkeernormen van de gemeente welke is opgenomen in Bijlage 2 met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden op het moment dat de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij op niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en/of in stand wordt gehouden voor parkeren voor het genoemde in 11.1 overeenkomstig de beleidsregels van de gemeente als bedoeld in 11.2.

11.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

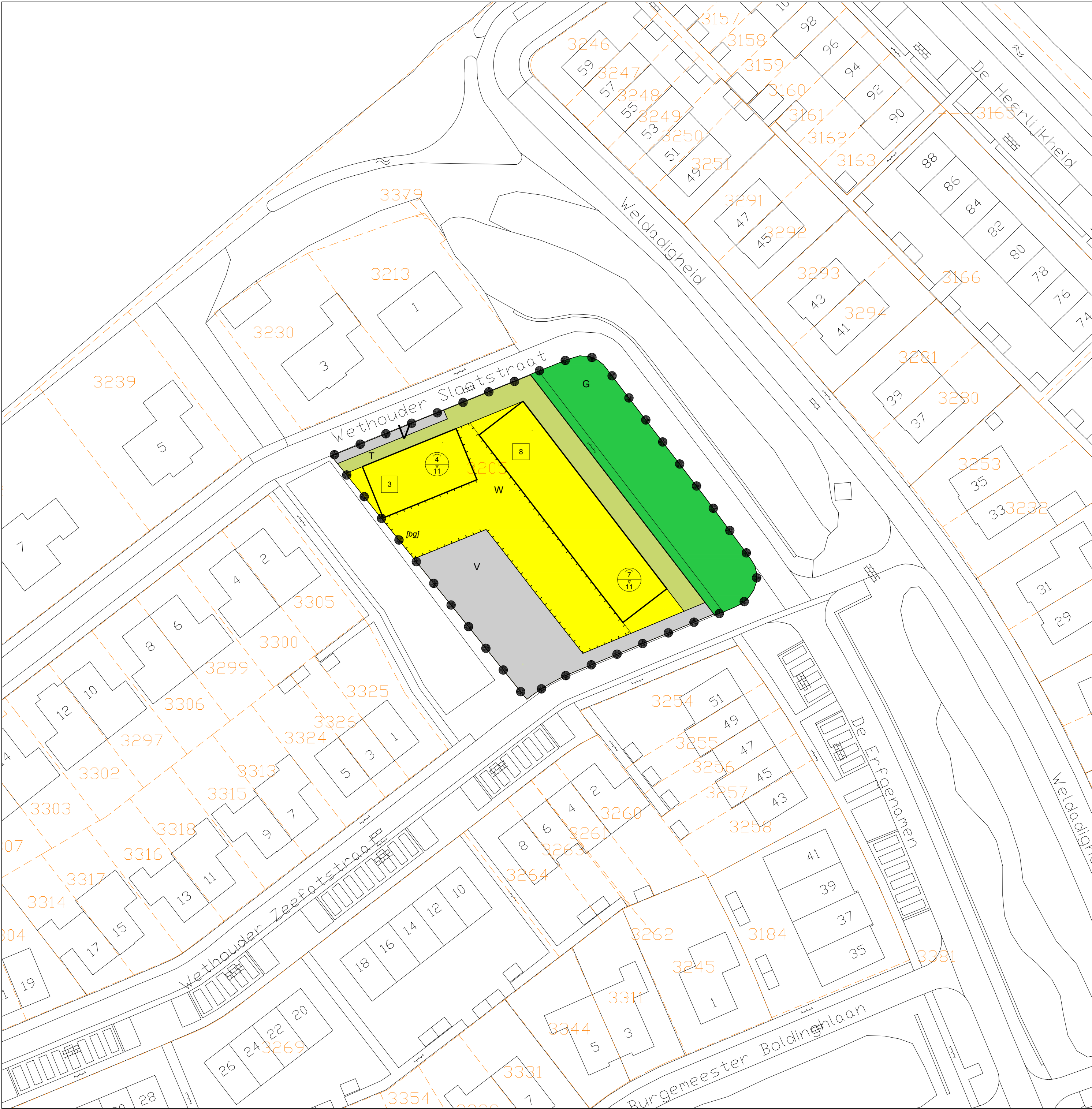
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Bergstein Wethouder Slootstraat/De Erfgenamen".

Bijlagen regels

Bijlage 1	Aan huis gebonden beroepen en/of ambachtelijke bedrijvigheid
Bijlage 2	Nota parkeernormen

Analoge verbeelding



Plangebied
Plangrens

Enkelbestemmingen
G Groen
T Tuin
V Verkeer
W Wonen

Bouwvlakken
bouwvlak

Bouwaanduidingen
[bg] bijgebouwen

Maatvoeringen
3 maximum aantal wooneenheden
7/1 maximum goothoogte (m)
11 maximum bouwhoogte (m)

STEDENBOUW
LANDSCHAP
RUIMTELIJKE ORDENING

t. 038 421 68 00 | info@witpaard.nl | www.witpaard.nl

opdrachtgever

betreft

datum
2023
status
ontwerp
schaal
1:500
ID plan
NL.IMRO.1708.TUKbergstein2BP-ON01
project nummer
1708.983
getekend
gj(kc)
bladnummer
1/1

datum ondergrond
BGT 18 augustus 2020

Gemeente Steenwijkerland
Bestemmingsplan 'Bergstein Wethouder Sloatstraat/De Erfgenamen'

WITPAARD