

Bloemenbuurt Steenwijk



Bestemmingsplan vastgesteld d.d. 26 mei 2020

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Huidig bestemmingsplan	8
1.3 Ligging en begrenzing plangebied en inhoud bestemmingsplan	8
1.4 Opbouw en leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Bestaande situatie	10
2.3 Nieuwe situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Provinciale Omgevingsverordening	17
3.5 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	24
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.2 Bedrijven en milieuzonering	25
4.3 Bodem	26
4.4 Duurzaamheid	27
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Flora en fauna	28
4.7 Geluid	31
4.8 Ladder voor Duurzame verstedelijking	32
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Water	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Methodiek	38
5.3 Opzet regels	38
5.4 Verbeelding	39
5.5 Bestemmingen	39
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1 Maatschappelijk draagvlak	42
7.2 Bestuurlijk vooroverleg	42
7.3 Inspraak	42

Bijlagen Toelichting	43
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan	44
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek	45
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek	46
Bijlage 4 Aeriusberekening - memo	47
Bijlage 5 Aeriusberekening	48
Bijlage 6 Natuurtoets	49
Bijlage 7 Notitie natuurinclusieve voorzieningen	50
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek	51
Bijlage 9 Verkeersonderzoek	52

Regels	53
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	54
Artikel 1 Begrippen	54
Artikel 2 Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	61
Artikel 3 Groen	61
Artikel 4 Verkeer - verblijfsgebied	64
Artikel 5 Wonen - 3	65
Hoofdstuk 3 Algemene regels	69
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 7 Algemene bouwregels	70
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	71
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 10 Parkeren	73
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	74
Artikel 11 Overgangsrecht	74
Artikel 12 Slotregel	75
Bijlagen regels	76
Bijlage 1 Aan huis gebonden beroepen en/of ambachtelijke bedrijvigheid	77

Vaststellingsbesluit

Gemeente:



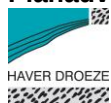
Gemeente Steenwijkerland
Postbus 162
8331 AD STEENWIJK

Opdrachtgever:



Woonconcept
Blankenstein 560
7943 PA MEPPHEL

Planadviseur:



Adviesbureau Haver Droeze BNT
Muurhuizen 165
3811 EG AMERSFOORT

Document informatie:

Titel : bestemmingsplan Bloemenbuurt Steenwijk, gemeente Steenwijkerland
Rapporttype : Toelichting en Regels
IMRO-IDN : NL.IMRO.1708.STWBloemenbuurtBP-VA01
Ontwerp : januari 2020
Vaststelling : 26 mei 2020

Beknorte inhoud: Partiële herziening van het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk (vastgesteld 17 september 2013) in het kader van wijkvernieuwing waarbij de bestaande 94 boven-benedenwoningen worden gesloopt en herbouw zal plaatsvinden van 77 grondgebonden eengezinswoningen voor de lage huur en 1 à 2-persoonshuishoudens.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Bloemenbuurt in Steenwijk-west (Gemeente Steenwijkerland) is gebouwd in de periode rond 1960. Hoewel de wijk goed is aangelegd en landschappelijk zorgvuldig werd ingepast, voldoet de wijk niet meer aan de huidige behoeften op het gebied van woninggrootte, het type woningen en de ruimte rondom de woningen (tuinen en parkeren).

De woningen in het plangebied zijn eigendom van Woonconcept. Als gevolg van het feit dat meerdere complexen in de afgelopen jaren korte of langere tijd genomineerd waren om te worden gesloopt, maar er geen duidelijkheid was over de voortgang van de plannen, hebben de betreffende woningen niet het onderhoudsprogramma gehad dat normaal gesproken zou zijn uitgevoerd. Ook de periode waarin de woningen werden gebouwd is van invloed op de kwaliteit van de woningen. In het algemeen is de onderhoudssituatie van de woningen matig tot slecht.

In 2009 is daarom in nauw overleg met de bewoners een Wijkvisie opgesteld. Onder bewoners bleek veel draagvlak voor de Wijkvisie waarin voorstellen werden gedaan voor enkele ingrepen, waaronder de vernieuwing van de omgeving van de Acaciastraat / Lijsterbesstraat / Bloemstaat. De plannen hier gaan uit van het vervangen van de 94 bestaande boven-benedenwoningen door 77 grondgebonden woningen.

Aangezien het bestemmingsplan ter plaatse van de betreffende woonblokken alleen 'gestapeld wonen' toestaat en ook de nieuwe stedenbouwkundige structuur afwijkt van de bestaande stedenbouwkundige structuur kunnen de plannen niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan dient om die reden (partieel) te worden herzien.

1.2 Huidig bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk van toepassing dat op 17 september 2013 is vastgesteld. De bouwblokken met beneden- en bovenwoningen waar dit plan betrekking op heeft, hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - gestapeld'. Een gestapelde woning is in artikel 1.83 gedefinieerd als een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat. Grondgebonden woningen zijn hier niet toegestaan.

Het geldende bestemmingsplan voorziet weliswaar in een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming Wonen - gestapeld kan worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen - 1 en/of Wonen 2; deze geldt echter niet voor onderhavig plangebied. Het bestemmingsplan dient om die reden (partieel) te worden herzien.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied en inhoud bestemmingsplan

De Bloemenbuurt ligt in Steenwijk-west en wordt globaal begrensd door de Acaciastraat, de Lijsterbesstraat en de Gasthuislaan. Dit plan heeft betrekking op de huurwoningen aan de Acaciastraat en de Lijsterbesstraat. De woningen zijn eigendom van Woonconcept. Zie afbeelding 1 voor de ligging van het plangebied.



Afbeelding 1: ligging en globale begrenzing plangebied

Bron: www.topotijdreis.nl

Daarnaast is voorzien in de herschikking van enkele parkeerplaatsen aan de Bloemweg en de Lijsterbesstraat; deze maken daarom ook deel uit van het plangebied.

De regels van dit plan zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Steenwijk - Tuk. De toelichting is niet juridisch bindend maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan omdat hierin de achtergronden en overwegingen die aan de partiële herziening ten grondslag liggen worden omschreven.

1.4 Opbouw en leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een digitale verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de IMRO standaarden en de SVBP 2012. Ook voldoet het plan aan de eisen uit de Wro inzake digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

Na deze algemene inleiding wordt in Hoofdstuk 2 Planbeschrijving aandacht besteed aan de bestaande situatie en de beoogde ontwikkelingen. Het beleidskader wordt beschreven in Hoofdstuk 3. De diverse omgevingsaspecten zijn beschreven in Hoofdstuk 4. De wijze waarop de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald naar de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan is opgenomen in de Juridische planbeschrijving (Hoofdstuk 5). De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn beschreven in Hoofdstuk 6 en 7.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

De Bloemenbuurt ligt in de kern Steenwijk binnen de gemeente Steenwijkerland. De gemeente ligt in Noordwest Overijssel op de grens met Friesland, Drenthe en Flevoland. Dit gebied wordt ook wel 'de kop van Overijssel' genoemd. De gemeente Steenwijkerland is in 2001 ontstaan uit een samenvoeging van 3 gemeenten: Steenwijk, Brederwiede en IJsselham.

De ruimtelijke structuur van de gemeente wordt in belangrijke mate bepaald door infrastructuur: rijksweg A32 en de spoorlijn Zwolle - Leeuwarden. De gemeente is daardoor zowel per spoor als per auto goed bereikbaar. In het oosten van de gemeente bevindt zich het Drents Plateau. In het zuiden van de gemeente liggen de natuurgebieden Weerribben en De Wieden. Steenwijk is als voormalige vestingstad de grootste stedelijke kern in Noord-Overijssel en heeft regionale functies als wonen, werken en diverse voorzieningen.

2.2 Bestaande situatie

Stedenbouwkundige structuur

Steenwijk-west is ontstaan in de Wederopbouwperiode als uitbreidingswijk ten westen van de historische kern, die bestond uit de (lint)bebouwing langs de Verlaatseweg en de Gasthuislaan (de historische toegangswegen). De wijk heeft van oudsher een duidelijke landschappelijke begrenzing als gevolg van de aanwezige hoogteverschillen. De wijk is gebouwd op een ten opzichte van de omgeving hoger gelegen gebied. De lagere gebieden waren te nat en bleven dus onbebouwd.

Bijzonder is de ligging van Steenwijk-west aan de groenstructuur van Steenwijk (park Rams Woerthe); deze groenstructuur loopt verder de wijk in. Ten westen van de wijk vormen het Broekslagenbos en de Ruxveense vijver belangrijke groenelementen. Aan de zuidzijde grenst de wijk aan open agrarisch gebied. Het gebied tussen de Acacialaan en de Lijsterbesstraat behoort ook tot de groene ruimtes in de wijk.

Woningaanbod

De wijk is in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw verder uitgebreid met rijenwoningen. In de wijk staan relatief veel boven- en benedenwoningen; circa 30% bestaat uit flats / appartementen. Er zijn weinig vrijstaande en halfvrijstaande woningen. In de gehele wijk staan circa 1475 woningen; het merendeel daarvan in eigendom van Woonconcept. Daarnaast worden er enkele woningen verhuurd door Omnia, een andere wooncorporatie. Om de balans tussen koop en huur te verbeteren zijn al langere tijd huurwoningen afgestoten of vervangen door koopwoningen. Vrijkomende huurwoningen worden steeds vaker verhuurd aan doorstromers; het gevolg is dat het bewonersverloop toeneemt en de buurtbinding afneemt.

De wijk is landschappelijk goed aangelegd. De bebouwing dateert echter uit dezelfde periode en is gedateerd. De woningen en de opzet van de wijk sluiten niet meer aan bij op de behoeften op het gebied van woninggrootte, woningtype en de wensen ten aanzien van tuinen en parkeren. Deze veranderende eisen en behoeften maken, in combinatie met de slechte staat van onderhoud, dat ingrepen noodzakelijk zijn. Uit de Sociale atlas en de huurdersgegevens van Woonconcept blijkt dat de bevolkingssamenstelling in de wijk verandert: er komen geleidelijk meer kleinere en jongere huishoudens bij in de wijk, die gemiddeld korter in de wijk blijven wonen. Het verloop onder bewoners is het grootst in de beneden - bovenwoningen.

De huishoudengrootte bestaat overwegend uit 1 of 2 personen; hetgeen kan worden verklaard door de gemiddeld kleine woningen. De wijk kent een oververtegenwoordiging aan bewoners met een laag inkomen en relatief veel uitkeringsgerechtigden. De waardering van de woonomgeving en de waardering ten opzichte van de rest van de gemeente neemt af. In de wijk zijn weinig voorzieningen in de vorm van kleine winkels en horeca. Wel liggen er diverse maatschappelijke voorzieningen in de wijk, zoals 3 basisscholen en 1 middelbare school (RSG Tromp Meesters), een kerk, een moskee, een dagbestedingscentrum en een buurtcentrum (De Korf).

Ontsluitingsstructuur

De Gasthuislaan en Verlaatsesweg spelen nog altijd een belangrijke rol in de ontsluiting van de wijk. De Gasthuislaan vormt met de Jan van Riebeeckstraat en de Verlaatsesweg een soort interne ringweg, die aansluit op de hoofdontsluitingsstructuur van Steenwijk. De ligging van de hoofdentree naar RSG Tromp Meesters aan de Lijsterbesstraat, zorgt voor veel (fiets)verkeer in het eerste deel van de Tulpstraat. De Lijsterbesstraat kent een straatbeeld dat gedomineerd wordt door geparkeerde auto's.

2.3 Nieuwe situatie

2.3.1 Algemene uitgangspunten

De als gevolg van de economische crisis gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt hebben tot andere inzichten geleid op de huidige woningvoorraad in relatie tot de toekomstige vraag naar woningtypen. Om duidelijkheid te schetsen over de gewenste eindsituatie heeft de gemeente samen met Woonconcept een Wijkvisie opgesteld. De Wijkvisie bevat een visie voor het ontwikkelen van een duurzame en levensloopbestendige wijk, met een gevarieerd woningaanbod (huur- en koop) voor jong en oud, waarbij wordt ingespeeld op toekomstige veranderingen in de vraag naar woningtypen. Naast de woningvoorraad gaat de Wijkvisie ook over de inrichting van de openbare ruimte en (het behouden van) de sociale structuur en buurtbinding in de wijk.

2.3.2 Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

Op basis van de Wijkvisie is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat wordt gekenmerkt door een robuuste groen-blauwe structuur, ruimte voor ontmoeting en verbinding en een goede, verkeersveilige ontsluiting. De ruimtelijke hoofdstructuur van de buurt wordt gevormd door de bestaande Acaciastraat en de Lijsterbesstraat, die op hun huidige plek blijven liggen, met daartussen een nieuw centraal gelegen park dat een belangrijk verbindend element vormt in de nieuwe opzet voor de buurt.

Het park is geheel autovrij en verbindt de buurt bovendien op een landschappelijke wijze met de Zuidwester, via een brede groenstrook langs de Lijsterbesstraat. De woningen eromheen zijn georiënteerd op het groen. Hierdoor ontstaat meer reuring en sociale controle in het park. Ook De Slinger komt aan deze groene ruimte te liggen wat het contact tussen de buurtbewoners en gebruikers van De Slinger stimuleert.

In de nieuwe situatie bestaat de buurt uit 77 grondgebonden woningen in 3 bouwvelden: één ten noorden van de Acaciastraat en twee aan weerszijden van het park. De verschillende richtingen in het plangebied worden zichtbaar gemaakt in de openbare ruimte: in het park, langs de Lijsterbesstraat en in de Acaciastraat (aan de kant van de Gasthuislaan). Dit zorgt voor hoekverdraaiingen en interessante doorzichten.

De woningen hebben een voordeur aan de straat of aan het park. De woningen zijn identiek aan elkaar. Het gebruiksoppervlak (80m²) en de beukmaat van 5,1 m maakt dat de woningen geschikt zijn voor een brede doelgroep; van eenpersoonshuishoudens tot gezinnen. De woningen worden energieneutraal (nul op de meter). Ondanks de gelijke typologie van de woningen wordt de uitstraling van de woningen van de buurt heel gevarieerd. De bebouwing bestaat uit korte en langere rijen van maximaal 8 woningen. Doordat ruimtes, die ontstaan door de hoekverdraaiingen een groene invulling krijgen, is er altijd zicht op groen. Hagen, vakbeplanting en bomen in en rond de parkeerplaatsen zorgen ook hier voor een groene kwaliteit en voor schaduw, waardoor deze plekken ook wanneer er weinig geparkeerd wordt, bijvoorbeeld ook gebruikt kunnen worden als speelruimte.

Ook de asymmetrische doorsnede van de noord-zuid georiënteerde woningen geeft de buurt een gevarieerd karakter. Deze woningen hebben een lage goot (maximaal 4 m) aan de zuidzijde en een hoge goot (maximaal 7 m) aan de noordzijde. De afwisseling tussen hoge en lage goten geeft een gevarieerd straatbeeld. Dit is mede gedaan om op het zuidelijke dakvlak voldoende zonnepanelen te kunnen aanbrengen. Voor de oost-west georiënteerde woningen is dit niet nodig omdat beide dakvlakken kunnen worden gebruikt voor zonnepanelen. Op de hoeken van de bouwblokken is een hoogte accent mogelijk. De beoogde beeldkwaliteit is uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan dat als bijlage 1 deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 2: stedenbouwkundig plan
Bron: SVP Architectuur & Stedenbouw

In het Beeldkwaliteitplan zijn de volgende criteria geformuleerd:

Architectuur

- in de architectuur zijn rust en samenhang de sleutelbegrippen;
- architectuur is eigentijds en stoer of robuust;
- de bebouwing staat op de achtergrond, het groen domineert;
- bebouwing reageert op haar omgeving: wonen langs de straat, langs de wadi of aan het park;
- rijwoningen als eenheid, dus per rij ontworpen;
- de bebouwing mag sober zijn, maar niet eentonig, armoedig of 'uitgekleed'.

Bouwmassa

- de bebouwing telt twee bouwlagen met een (langs)kap;
- op markante hoeken is een afwijkende kapvorm toegestaan;
- de hoekwoningen kunnen 3 bouwlagen met plat dak zijn;
- de nok (bouwhoogte) is maximaal 11 meter;
- de goothoogte is maximaal 7 meter
- de noord-zuid georiënteerde rijen hebben mogelijk een lage goot aan de zuidzijde (maximaal 4 meter) waarmee het zuidelijke dakvlak zo groot mogelijk is, ten behoeve van zonnepanelen.
- de nok is maximaal 11m hoog;
- alle kopgevels hebben een basiskwaliteit met minimaal 1 raamopening en bijzondere metselwerkdetails, bijvoorbeeld verschillende metselwerkverbanden, verschillende kleuren metselwerk en reliëf in de gevel;
- de op de in het beeldkwaliteitplan opgenomen kaart aangegeven kopgevels verdienen extra aandacht, met meerdere of grotere raamopening, en bij voorkeur ook de voordeur in de kopse gevel.

Materialisering en detaillering

- het hoofdmateriaal is baksteen;
- de kleur van de baksteen is overwegend rood-bruin, in overeenstemming met de meeste bebouwing in de omgeving;
- een lichtere kleurstelling met grijs- en/of zandtinten is ook toegestaan om de eigen identiteit van de buurt te benadrukken;
- variatie in kleurstelling is gewenst, maar binnen een ingetogen kleurenpalet van op elkaar afgestemde kleuren baksteen;
- hout, keimwerk of andere materialen zijn bij wijze van accent toegestaan;
- de detaillering is functioneel en zorgvuldig waarbij het detail de materiaalkeus en de architectonische uitstraling ondersteunt;
- variatie in kleurstelling, metselwerkverbanden en reliëf in de gevel zorgen voor variatie en een zekere rijkdom in de architectuur;
- zorgvuldige detaillering van dakranden en eventuele overstekken;
- de daken zijn bekleed met niet-glimmende dakpannen in een donkere antraciete tint;
- zonnepanelen zijn in kleur gelijkwaardig dan wel donkerder dan de gekozen pan;
- zonnepanelen zijn als grote geothermische vlakken mee-ontworpen in het dakvlak.

Op- en aanbouwen en bijgebouwen

- dakkapellen, garages en carports die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied zijn mee-ontworpen als geheel van het hoofdgebouw;
- dakopbouwen zijn op markante hoekpunten toegestaan;
- hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en zo veel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging of -afvoer.

Erfscheidingsen

- de erfscheidingsen aan de voorzijde in de vorm van een lage haag van maximaal 1m hoog;
- erfscheidingsen rond de achtertuinen in maximaal 2m hoge groenschermen;
- op aangegeven plekken lage tuinmuren met daarop een groenscherm, totale hoogte maximaal 2m.

Deze criteria zijn waar nodig en mogelijk vertaald naar de planregels van dit plan.

2.3.3 Verkeerstructuur

Hoewel de wegenstructuur niet wijzigt, verandert de afwikkeling van het verkeer wel ingrijpend. Met name de situatie in de Lijsterbesstraat, rond de school en De Slinger, wordt sterk verbeterd. Het autoverkeer, dat met name van de Gasthuislaan komt, krijgt de mogelijkheid om via een korte ventweg of lus nabij de hoofdentree van de school te keren en terug te rijden naar de Gasthuislaan, in plaats van via de Bloemstraat naar de Vendelstraat te rijden. Hierdoor wordt het kruispunt tegenover de school sterk ontlast. De huidige haakspaarplekken in de Lijsterbesstraat worden bereikbaar gemaakt vanaf de ventweg, zodat het verkeer op de Lijsterbesstraat niet langer wordt opgehouden door inparkerende of achteruitstekende auto's. Ook het bestaande parkeerterrein van de school aan de Lijsterbesstraat wordt via de ventweg ontsloten en krijgt een duidelijke in- en uitrit.

Ook de situatie bij De Slinger wijzigt. Langs de Lijsterbesstraat wordt een goede, brede parkeerstrook gemaakt. Daardoor hoeven de busjes van Frion niet meer via de Meidoornstraat te rijden. Ook de bussen voor de school kunnen hier parkeren. Het parkeren vindt in de nieuwe situatie niet meer op straat plaats, maar in parkeervakken naast de rijbaan of in parkeerkoffers tussen of achter de woningen. Hierdoor wordt het straatbeeld niet langer gedomineerd door auto's en is de rijbaan vrij van parkeren.

Het kruispunt Lijsterbesstraat en de Bloemsstraat wordt ingericht als plateau. Op een plateau mag niet geparkeerd worden. Het plateau is een zogeheten 'shared place'; een verkeers- en verblijfsruimte waarin geen onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende verkeersdeelnemers. Omdat aanwijzingen ontbreken, worden verkeersdeelnemers aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheidsgevoel met een voorzichtiger rijgedrag tot gevolg.

2.3.4 Mobiliteit en parkeren

2.3.4.1 Mobiliteit

De historische routes van de Gasthuislaan en de Verlaatsesweg vormen nog altijd de hoofdonthutingsroutes voor de wijk. Er is geen directe route naar het centrum van Steenwijk doordat de Tulpstraat aansluit op de Vendelweg. Het plangebied zelf sluit via de Lijsterbesstraat en de Acaciastraat aan op de Gasthuislaan. De onthutingsstructuur functioneert, na ingrepen zoals het instellen van éénrichtingsverkeer, goed

Om te bepalen wat de effecten zijn van uitvoering van het plan op de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie is gebruik gemaakt van de CROW uitgave Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317) en Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer (publicatie 272). De gemeente Steenwijkerland heeft een omgevingsadressendichtheid van 586 adressen / km². Bij het maken van de berekeningen is daarom uitgegaan van de volgende basisgegevens: weinig stedelijk en centrum dorps. Voor een dienst op basis van de CROW - kencijfers te worden uitgegaan van gemiddeld verkeersbewegingen 5-5,8 per woning per dag.

Dit leidt tot de volgende vergelijking:

- bestaande situatie $94 * 5 - 5,8 = 470 - 545,2$ verkeersbewegingen per dag
- nieuwe situatie $77 * 5 - 5,8 = 385 - 446,6$ verkeersbewegingen per dag

Per saldo leidt de wijkvernieuwing tot een afname 85 - 98,6 verkeersbewegingen per dag.

2.3.4.2 Parkeren

Omdat de wijk is gebouwd in de Wederopbouwperiode is deze niet berekend op het hedendaagse autobezit. Dit wordt versterkt door het relatief hoge aantal woningen in de wijk. De profielen zijn smal en de parkeerdruk is hoog, waardoor op sommige plekken in de voortuin wordt geparkeerd. Het straatbeeld wordt in de huidige situatie dan ook gedomineerd door geparkeerde auto's. Het parkeren gebeurt langs de stoep op straat. Ten behoeve van het parkeren voor de RSG zijn twee parkeerhavens aangelegd aan de Lijsterbesstraat en de Tulpstraat. Het terugbrengen van het aantal woningen leidt tot een afname van de parkeerdruk. Door tevens te voorzien in parkeerhavens neemt ook de dominantie van geparkeerde auto's in het straatbeeld af.

De gemeente heeft op 10 maart 2015 de Nota Parkeernormen 2015 vastgesteld. Hierin zijn parkeernormen vastgelegd om vraag en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in overeenstemming te brengen. De Parkeernota bevat daarmee het toetsingskader voor bouwvragen en stelt eisen met betrekking tot het aantal en de afmetingen van de per functie aan te leggen parkeerplaatsen. De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers van het CROW.

De door CROW opgestelde kencijfers hebben een bandbreedte. Door de gemeente wordt de minimumnorm gehanteerd voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Het is de ervaring dat in dat geval wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte moet in beginsel op eigen terrein worden opgelost. In nieuwbouw wijken kan het hele plangebied als 'eigen terrein' worden beschouwd. Dat betekent dat er ook in de nieuwe openbare ruimte geparkeerd kan / moet worden. Voor onderhavig plan is uitgegaan van dezelfde benadering. Indien het parkeren in de openbare ruimte wordt gerealiseerd dienen de parkeerplaatsen voor woningen op maximaal 100m van de woning te liggen.

Voor onderhavig plan dient te worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren). Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 92,4 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de aanleg van 97 parkeerplaatsen, een deel daarvan is voorzien in de vorm van langsparkerplaatsen langs de Lijsterbesstraat mede ten behoeve van het parkeren voor de RSG Tromp Meesters. Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. De maatvoering van de aan te leggen parkeerplaatsen voldoet aan de eisen als vermeld in het ASVV 2012.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het vigerende bestemmingsplan Steenwijk en Tuk is in 2013 vastgesteld en daarmee nog actueel. Hierin is het actuele beleid uitgebreid beschreven. Aangezien dit (moeder)plan met voorliggende partiële herziening inhoudelijk slechts beperkt wordt herzien, is er in dit plan voor gekozen om alleen een beschrijving op te nemen van beleid dat na maart 2013 is gewijzigd of vastgesteld.

3.2 Rijksbeleid

Het Rijk heeft in maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven wat de nationale belangen zijn in het domein van de ruimtelijke ordening. Ook voor de SVIR geldt dat deze alleen het Rijk zelf bindt. Daarom is ervoor gekozen om bepaalde belangen juridisch te borgen door middel van algemene regels: het Barro en het Bro.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) staan overwegend inhoudelijke instructieregels die zien op de manier waarop in bestemmingsplannen rekening dient te worden gehouden met nationale belangen. Voor een beperkt aantal onderwerpen is gekozen voor een getrapte regeling. Daarbij hebben provincies de opdracht om een nadere invulling te geven aan een nationale belang en daarvoor in de provinciale verordening instructies over bestemmingsplannen op te nemen. Voor de provincie Overijssel geldt dit voor instructieregels met betrekking tot het regelen van de EHS (nu Natuurnetwerk Nederland) nader te regelen van toepassing.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft een nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Bro moet ervoor zorgen dat bij de toepassing van de instrumenten van de Wro sprake is van zorgvuldige afwegingen en een heldere besluitvorming. Het Bro regelt vooral proces- en procedureregels, zoals de eisen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen.

Het Bro bevat in artikel 3.1.6 regels met betrekking tot duurzame verstedelijking (Ladder voor Duurzame verstedelijking). Dit artikel bevat een rechtstreeks werkende motiveringseis, die principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik koppelt aan de eis van regionale afstemming. De Provincie Overijssel heeft hier in de Omgevingsverordening een nadere provinciale invulling aan gegeven, waarbij een koppeling wordt gelegd met het principe van concentratie en de wijze waarop in Overijssel invulling wordt gegeven aan de regionale programmering van wonen, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Aangezien het rijksbeleid sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk niet meer is gewijzigd, is dit onderdeel hier niet nader uitgewerkt.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie en de Provinciale Omgevingsverordening. Tevens is er een Catalogus Gebiedskenmerken. De Omgevingsvisie bestaat uit 3 delen: Visie, Beleid en Uitwerking. De Omgevingsvisie is opgesteld naar de geest van de in voorbereiding zijnde Omgevingswet en biedt zodoende een integraal beleidskader voor alle omgevingsaspecten binnen het fysieke domein die van provinciaal belang zijn. Omdat de Omgevingswet en de bijbehorende uitvoeringsbesluit vooralsnog niet in werking treden, is deze Omgevingsverordening nog gebaseerd op de nu geldende wet- en regelgeving. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden elke 2 jaar geactualiseerd.

De opgaven en kansen waar de Provincie voor staat zijn vertaald naar centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Met betrekking tot 'duurzaamheid' zijn vier ambities geformuleerd:

1. een klimaatbestendig Overijssel dat beschermd is tegen overstromingen, en beschikt over voldoende schoon drinkwater voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven;
2. een duurzame energiehuishouding waarbij hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar is;
3. toegroeien naar een circulaire economie waarin verantwoord wordt omgegaan met grondstoffen en natuurlijke hulpbronnen; waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt;
4. beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur, waarbij gedacht wordt aan bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer worden benut, zoals bijvoorbeeld het hergebruiken en herbestemmen van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied). Hiermee wordt niet alleen bijgedragen aan een meer duurzame verstedelijking maar ook op de kwaliteit van de leefomgeving.

Onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de Provincie dat wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit heeft zodoende betrekking op functioneel, mooi en toekomstbestendig. Elk project en elk initiatief dient bij te dragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit heeft de provincie zeven kwaliteitsambities geformuleerd:

1. natuur als ruggengraat bestaande uit grote aaneengesloten en verbonden gebieden;
2. een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur, zodat het watersysteem een verbinding vormt tussen mens, plant en dier en een bindmiddel vormt voor het NNN;
3. voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Nieuwe initiatieven dienen zorgvuldig in het landschap te worden ingepast rekening houdend met de ruimtelijk relevante structuren en elementen;
4. brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieu's: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur: het aansluiten bij het eigen karakter van steden, dorpen en buurtschappen vormt het vertrekpunt bij planontwikkeling;
5. zichtbaar en beleefbaar mooi landschap door bijvoorbeeld het herstellen en complementeren van oude laanstructuren ter verbetering van deze ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de ruimtelijke structuren;
6. het versterken van het contrast tussen dynamische en luwe gebieden: het beleid om aan de hand van de Overijsselse Ladder voor Duurzame Verstedelijking te sturen op herstructurering voor uitbreiding draagt hieraan bij;
7. sterke ruimtelijke identiteiten als (ken)merken voor Overijssel: het behouden en versterken van bestaande identiteit en het toevoegen van nieuwe identiteit vereist het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en transformatie.

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in de vorm van binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving. De Provincie heeft drie kwaliteitsambities geformuleerd in relatie tot sociale kwaliteit:

1. het koesteren en waar mogelijk duurzaam versterken van het Overijssels noaberschap;
2. stimuleren van culturele identiteit door het stimuleren van herbestemmen en hergebruik van cultureel erfgoed;
3. verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid door bewoners en gebruikers te betrekken bij de uitvoering van ruimtelijke opgaven en ruimte te bieden aan initiatieven van 'onderop'.

Voor onderhavig plan is van belang dat het herstructureren van naoorlogse wijken als belangrijke opgave wordt gezien voor vitale steden. Daarbij is het van belang dat deze wijken hun eigen karakter behouden. Bij herstructurering dient te worden voortgebouwd op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundige ontwerp. Tevens dient te worden verwezen naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door bijvoorbeeld nog resterende sloten en beplantingspatronen te benutten dan wel te herintroduceren.

In naoorlogse wijken is het van belang bij herstructurering de collectieve ruimte tussen de bouwblokken te behouden; óók als het bebouwd oppervlak in de wijk toeneemt door het toevoegen van grondgebonden woningen. De nieuwe bebouwing dient zich in aard, maat en karakter te voegen in het grotere geheel, maar is als onderdeel wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Deze principes zijn meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan voor de Bloemenbuurt. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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 paragraaf 3.5.6).

Daarnaast bieden herstructurering en transformatie kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). De stedelijke ontwikkeling dient daarom 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 kunnen ook 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 3.5.7.

3.4 Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening bevat regels ten behoeve van de uitvoering van de Omgevingsvisie. Gemeenten en waterschappen krijgen zoveel mogelijk ruimte om daar zelf nadere invulling aan te geven. De Omgevingsverordening bevat regels waarmee bij het opstellen van gemeentelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, rekening mee dient te worden gehouden. Ook bevat de Omgevingsverordening regels ten behoeve van grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgronding, kwantitatief en kwalitatief waterbeheer en verkeer.

Voor onderhavig plan zijn de volgende bepalingen van belang:

In artikel 2.1.1. zijn de begripsbepalingen opgenomen. Hieruit zijn met name de definities van bestaand bebouwd gebied (de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro), stedelijke functies (functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen) en stedelijke ontwikkelingen (het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorend groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden) en herstructurering (het proces waarbij verouderde woonwijken en bedrijventerreinen opnieuw worden ingericht waarbij de bestaande functie van het terrein gehandhaafd blijft).

De beleidsthema's (ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit) uit de Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in artikel 2.1.2 en verder. Voor onderhavig plan zijn met name het principe van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3), toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) en ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5) van belang.

In titel 2 (artikelen 2.2.1 t/m) zijn regels opgenomen voor het bouwen van nieuwe woningen. Zoals reeds aangegeven in voorgaande paragraaf is in de diverse paragrafen van dit plan aandacht besteed aan de verschillende aspecten. Het plan is daarmee in overeenstemming met het Provinciale ruimtelijke beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Bestemmingsplan Steenwijk en Tuk

Het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk (vastgesteld 17 september 2013) is het geldende bestemmingsplan voor het plangebied. De bestaande (te slopen) woningen hebben hierin de bestemming 'Wonen - Gestapeld' (artikel 37). De voortuinen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin' (artikel 28). Het groene binnengebied tussen de Acaciastraat en de Lijsterbesstraat is voorzien van de bestemming 'Groen' (artikel 18). Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 41). Zie afbeelding 3 voor een uitsnede uit de verbeelding.



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Steenwijk en Tuk

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De gronden met de bestemming **'Wonen - Gestapeld'** zijn bestemd voor wonen in gestapelde woningen met daaraan ondergeschikt tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming Wonen - Gestapeld zijn bouwvlakken aangegeven met een maatvoeringsaanduiding. De bijbehorende bouwwerken zijn eveneens binnen het bestemmingsvlak aangeduid.

De voor **'Tuin'** aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, parkeren, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden met de bestemming 'Tuin' mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd. Het gebruik van deze gronden voor het plaatsen van kampeermiddelen of buitenopslag is niet toegestaan.

De gronden met de bestemming **'Groen'** zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zoals trapveldjes, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen en de daarbij behorende voorzieningen zoals voet- en fietspaden. Tevens zijn de gronden bestemd voor recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en herdenkingsmonumenten. Bebouwing mag in beginsel alleen worden opgericht ter plaatse van een bouwvlak; uitzondering hierop vormen de gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen die ook buiten een bouwvlak mogen worden gebouwd.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In geval van strijdigheid tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat de dubbelbestemming voor (artikel 62.1). Uit artikel 41.2 volgt dat bij ingrepen binnen de bebouwde kom die een oppervlakte beslaan van meer dan 250 m² en die dieper de grond in gaan dan 50 cm een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. De aanvraag om omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan door een archeologisch onderzoek. Ook voor het ophogen van gronden, het vergraven, verruimen of dempen van sloten vijvers en andere wateren of het aanleggen van drainage, het verwijderen of aanplanten van bomen en diepwortelende beplanting en het aanleggen van ondergrondse leidingen geldt een omgevingsvergunningplicht (artikel 41.3).

Aangezien het bestemmingsplan uitsluitend voorziet in de mogelijkheid om gestapelde woningen te bouwen en het splitsen van woningen, kan het plan voor sloop en herbouw van grondgebonden woningen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan wordt daarom herzien.

3.5.2 Nota parkeernormen 2015

De gemeente Steenwijkerland heeft op 10 maart 2015 de Nota Parkeernormen 2015 vastgesteld, deze bevat de uitgangspunten voor parkeren bij nieuwe (ver)bouwontwikkelingen en functiewijzigingen. Als gevolg van de Reparatiewet BZK 2014 hebben de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening geen werking meer. Gevolg is dat parkeerregels rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden. Om te voorkomen dat deze normen in ieder bestemmingsplan apart beschreven moeten worden, heeft de gemeente ervoor gekozen een Nota Parkeernormen vast te stellen waarnaar kan worden verwezen.

De uitwerking van het aspect parkeren is opgenomen in paragraaf 2.3.4.2. In de planregels is een verwijzing naar de Parkeernota opgenomen.

3.5.3 Welstandsnota 2016

De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente en haar inwoners inspireren en stimuleren om dat zelf ook te doen. De Welstandsnota biedt daarvoor de kaders. De gemeente is opgedeeld in gebieden waarvoor criteria gelden. Onderhavig plangebied ligt binnen deelgebied 2: het stuwwallandschap tussen Steenwijk en Johannes Postkazerne.

De Bloemenbuurt ligt in Steenwijk - West dat is ontstaan tijdens de wederopbouwperiode waarin rond het centrum diverse uitbreidingswijken zijn gerealiseerd. Elke wijk vertoont in de stedenbouwkundige structuur en bouwstijl de kenmerken van de desbetreffende periode. In deze periode werd seriematig gebouwd met weinig variatie in de bebouwing: voornamelijk rijtjeswoningen in een rechthoekig stratenpatroon. De straatprofielen zijn breed met voortuinen en stoepen. De woonfunctie is dominant. De overige bebouwing binnen de woonwijken bestaat uit scholen, sportfaciliteiten, verzorgingstehuizen en andere publieke functies.

Het meest voorkomende woningtype is de rijtjeswoning. De rijtjes richten zich naar de straat. De woningen zijn opgebouwd uit twee lagen met een doorlopende langskap, waarvan de helling tamelijk flauw is. In de overgang naar de jaren '70 komen ook platte daken voor. In de periode van wederopbouw bestaat het materiaalgebruik overwegend uit gele en rode baksteen. Later komt ook veel plaatmateriaal voor in de gevels. De daken zijn overwegend voorzien van gesmoorde of rode dakpannen.

Vanuit Welstand geldt als uitgangspunt dat de bebouwing in het gebied niet typerend is voor Steenwijk. Wel dient de bestaande basiskwaliteit te worden gehandhaafd. De beschreven bebouwingskarakteristieken dienen te worden gerespecteerd. Bebouwing dient te worden gesitueerd conform de bestaande karakteristieken, afwijken is mogelijk indien het vervanging van een compleet stedenbouwkundig ensemble betreft. Indien een beeldkwaliteitplan van toepassing is, gelden de voorwaarden zoals daarin beschreven. Bijbehorende bouwwerken dienen zodanig te zijn gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Met betrekking tot de vormgeving wordt opgemerkt dat de plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen goed op elkaar afgestemd dienen te zijn. Er zijn diverse kleuren en materialen toegestaan, mits deze harmoniëren met de directe omgeving. Bij nieuwbouw, wijziging en uitbreiding dient de architectonische kwaliteit minimaal gelijkwaardig te zijn aan de bestaande architectonische kwaliteit.

Met het oog op de herontwikkeling van de Bloemenbuurt wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin uitwerking is gegeven aan de in de Welstandsnota opgenomen criteria. Het beeldkwaliteitplan Bloemenbuurt gaat deel uitmaken van de Welstandsnota.

3.5.4 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.

Met het oog op het creëren van een verkeersveilige schoolomgeving, is nadere aandacht besteed in het stedenbouwkundig plan ten aanzien van het aspect verkeer. Dit is uitgewerkt in paragraaf 2.3.4.1. Hieruit blijkt dat de wijk in de toekomstige situatie goed is ontsloten voor zowel gemotoriseerd verkeer als voor langzaam verkeer. Met het oog op de aanwezigheid van de RSG is bijzondere aandacht besteed aan de verkeersveiligheid voor fietsers. Er zijn maatregelen genomen ten behoeve van een verkeersveilige schoolomgeving. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten die zijn opgenomen in het Beleidsplan Verkeer.

3.5.5 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 door transformatie van leegstaand vastgoed of sloop van leegstaande woningen. De bestaande woningvoorraad ontwikkelt zich door aansluiting te vinden bij innovatieve woonconcepten. Ook de kwaliteit wordt verbeterd; er zijn slimme woon- en werkoplossingen bedacht en woningen zijn duurzaam en hebben een zo gering mogelijk energieverbruik.

In de Omgevingsvisie zet de gemeente nadrukkelijk in op het creëren van duidelijke aansluitingen tussen omliggende wijken en het centrum en tussen Steenwijk en de natuur. De wijken buiten het centrum zijn ruim opgezet en groen. Ze bieden een plek voor gezinnen, dichtbij voorzieningen. 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.

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 van transformatie van een bestaand woongebied waarbij gestapelde woningen worden vervangen door grondgebonden woningen. Het aantal woningen neemt af zodat de totale woningvoorraad krimpt. Dit is in lijn met de algemene principes ten aanzien van wonen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. De overige uitgangspunten in de Omgevingsvisie ten aanzien van wonen en duurzaamheid zijn vertaald in het stedenbouwkundig plan. Het plan is daarmee in overeenstemming met het beleid en de ambities van de gemeente zoals neergelegd in de Omgevingsvisie.

3.5.6 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. Door de vergrijzing neemt de vraag naar beschutte woonvormen en naar zorg aan huis toe.

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 energieneutraal. 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 toenemende vraag naar sociale huurwoningen wordt verwacht. De gewenste voorraad aan sociale woningen ligt tussen 5150 en 5650 woningen in 2025.

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.

Voor onderhavig plangebied is relevant dat de gemeente de volgende doelen heeft geformuleerd:

- leefbare wijken waar betrokken inwoners zich inzetten voor hun leefomgeving en met plannen komen voor het verbeteren van hun wijk;
- voldoende aanbod van betaalbare en beschikbare woningen voor alle doelgroepen;
- het ontwikkelen van beschutte woonvormen;
- samenhang als het gaat om de combinatie van wonen, welzijn en zorg zodat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

De gemeente wil dat bereiken door:

- inwoners en andere partijen te ondersteunen bij het versterken van de leefbaarheid in de wijken;
- speciale aandacht te besteden aan wijken waar sprake is van een toename van kwetsbare inwoners;
- op nieuwbouwlocaties te streven naar een goede mix van woningen tot €300.000 en goedkope rij- en hoekwoningen tot €150.000. Tevens wordt ruimte geboden voor duurdere seniorenwoningen, zowel huur als koop.
- afspraken te maken met woningcorporaties over voldoende voorraad aan betaalbare eengezinswoningen én geschikte woningen voor ouderen;
- afspraken te maken met woningcorporaties over het huisvesten van 1-persoonshuishoudens;
- samen met betrokken partijen in beeld te brengen wat nodig is als het gaat om de combinatie van wonen, welzijn en zorg.

Daarnaast hebben de verschillende regiogemeenten en de provincie Overijssel gezamenlijk afspraken gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016 - 2020. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de volgende thema's:

- doelgroepen
- wonen en zorg
- stedelijke vernieuwing
- bestaande voorraad
- programmeren en zuinig ruimtegebruik

De Samenwerkingsovereenkomst vormt het kader voor de toevoeging van woningen. Uitgangspunt is dat Steenwijkerland tot 2025 met circa 1170 huishoudens zal groeien. De huidige nieuwbouwplancapaciteit voorziet in 850 woningen. Dat betekent dat er tot 2025 nog circa 320 woningen kunnen worden toegevoegd. Aangezien er in een aantal kernen (op termijn) sprake is van krimp, is het van belang zorgvuldig om te gaan met de vraag waar welke woningen (kunnen) worden gebouwd. Om toekomstige leegstand te voorkomen, is het van belang terughoudend te zijn met nieuwbouw en te focussen op transformatie. Ook is afgesproken dat in bestemmingsplannen wordt gestreefd naar onderprogrammering zodat er ruimte blijft voor nieuwe initiatieven.

Als gevolg van de woningmarktregio indeling die in augustus 2016 door de Minister is bepaald, zijn de mogelijkheden voor Woonconcept om te investeren en uit te breiden in de gemeente Steenwijkerland beperkt. In 2017 is daarom een nadere verkenning uitgevoerd naar de toekomstige invulling van de volkshuisvestelijke opgave in vooral Steenwijk en de noordelijke kernen.

De uitkomsten hiervan vormen nadere input voor de toekomstige samenwerking met de woningcorporaties en de prestatieafspraken. Naast afspraken over de gezamenlijke opgave zijn afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid, voorraad en beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen en wonen, welzijn en zorg. De kernopgave van de prestatieafspraken is het borgen van voldoende woningen voor de primaire doelgroep en een gedifferentieerd aanbod. Onderhavig plan is in lijn met de gemaakte afspraken.

3.5.7 Duurzaamheid

In het Coalitieakkoord 2018 - 2022 wordt veel aandacht besteed aan het onderwerp duurzaamheid. Daarnaast werkt de gemeente aan een Programma Duurzaamheid. De ambitie is gericht op een energieneutrale gemeente. Steenwijkerland kiest voor een duurzame ontwikkeling van woon-, leef- en werkomgeving van de huidige en toekomstige generaties. Daarbij worden natuurlijke hulpbronnen duurzaam gebruikt en is de gemeente minder afhankelijk van fossiele energie.

In het akkoord staan twee belangrijke speerpunten als het gaat om duurzaamheid:

1. afhankelijkheid van gas verminderen;
2. opwekking duurzame energie aanjagen.

De ambitie om afspraken te maken over het moment wanneer gasloos bouwen de norm wordt, is ingehaald door de inwerkingtreding van de Wet Voortgang Energietransitie (VET) waardoor geen verplichting meer geldt voor het realiseren van een gasaansluiting voor nieuwbouw woningen en andere kleinverbruikers. Voor nieuwbouwwoningen en kleinverbruikers met een aansluitcapaciteit tot 40m³/uur betekent dit dat deze niet meer standaard worden aangesloten op het aardgasnetwerk.

Daarnaast worden initiatiefnemers, zoals corporaties, gestimuleerd om te investeren in goede isolatie van woningen. Daarnaast wordt ruimte geboden voor het opwekken van energie. Hiervoor geldt een 'ja, mits' principe. De kaders hiervoor zijn uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

In het plan komt het begrip 'duurzaamheid' op de volgende manieren tot uitdrukking; zowel op stedenbouwkundig en architectonisch niveau. Zo worden onder meer de bestaande bomen langs de Lijsterbesstraat en de Bloemstraat zorgvuldig ingepast en het nieuwe groen voldoende maat te geven. Door inheemse soorten toe te passen, kan de biodiversiteit een impuls krijgen. Daarnaast geven bomen schaduw en verkoelen ze de luchttemperatuur samen met het gras door middel van evapotranspiratie.

Het regenwater kan bij de groene zone ook de grond in sijpelen; het water van de daken en de verharde oppervlakken wordt verzameld bij de wadi. De wadi voert het hemelwater in een gereguleerd tempo af, waardoor het rioolsysteem niet overbelast wordt tijdens piekbuien. De gebakken klinkers worden hergebruikt bij de herinrichting van de straten.

In de architectuur worden natuurinclusieve maatregelen opgenomen in de vorm van voorzieningen ten behoeve van diverse soorten, waaronder huismus en de gewone dwergvleermuis. Ten slotte worden de woningen energieneutraal (nul op de meterwoning).

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt zes wetten, waaronder de Monumentenwet 1988. Onder de Monumentenwet viel tevens de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz); ook deze wet is overgenomen in de Erfgoedwet. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussenliggende periode.

4.1.1 Archeologie

Het Verdrag van Malta (ook wel het verdrag van Valletta genoemd) regelt de omgang met Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en sinds 2007 is het verdrag omgezet in Nederlandse regelgeving: de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz).

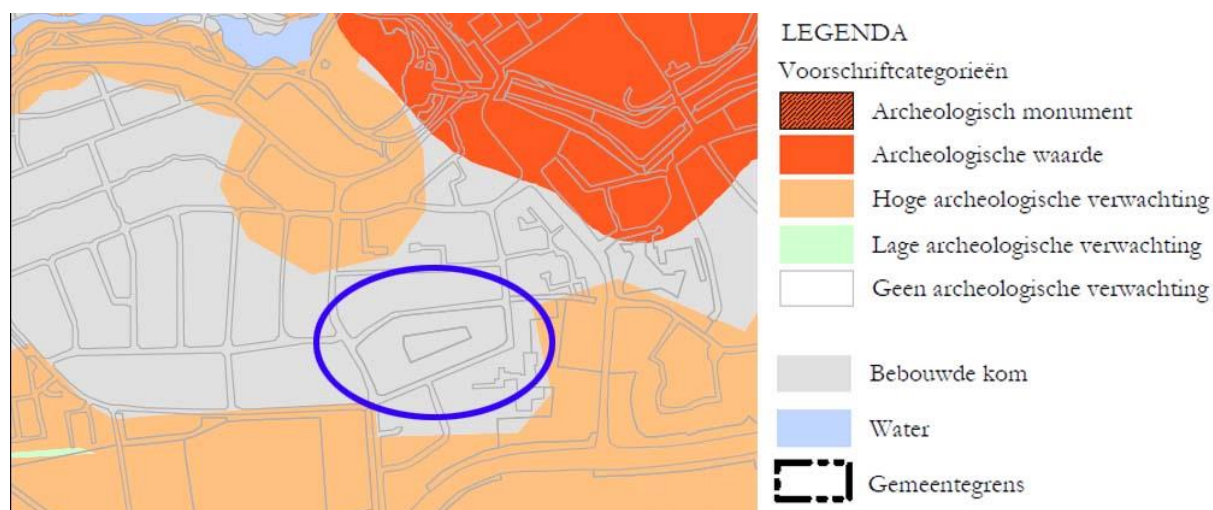
Belangrijkste doel van de wet is het borgen van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden door het archeologisch belang van meet af aan te laten meewegen in de besluitvorming. Deze uitgangspunten staan ook centraal in de Erfgoedwet.

Uitgangspunt van het verdrag is het zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaren van het archeologisch erfgoed en het nemen van beheersmaatregelen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, dienen de bodemverstoorders archeologisch onderzoek te laten verrichten. De kosten daarvan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

4.1.1.1 Gemeentelijk archeologie beleid

De verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed rust bij gemeenten. De gemeenteraad is op grond van de Erfgoedwet en het Besluit ruimtelijke ordening verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden en de cultuurhistorie van een gebied. De archeologische waarden zijn vastgelegd op een gemeentelijke archeologische beleidskaart en de Erfgoedverordening 2010.

Raadpleging van de gemeentelijke archeologische beleidskaart (zie afbeelding 4) leert dat het plangebied deel uitmaakt van 'de bebouwde kom'. Bebouwde kommen (grijze gebieden): zijn gebieden waarvan niet bekend is wat de archeologische waarden of verwachtingen zijn. Hier zal per geval in overleg met de gemeente bepaald moeten worden of een archeologisch onderzoek nodig is. Ook hier geldt echter dat voor grond- of bouwwerkzaamheden van minder dan 250 m² in principe geen archeologisch onderzoek zal worden gevraagd.



Afbeelding 4: uitsnede archeologische beleidskaart

Bron: Gemeente Steenwijkerland

4.1.1.2 Archeologisch onderzoek

In het kader van dit plan is in 2018 archeologisch onderzoek gedaan in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek en een veldonderzoek door middel van boringen. Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een verhoogde archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische vondsten vanaf het Laat-Paleolithicum / Neolithicum tot aan de Late Middeleeuwen / Nieuwe tijd. Deze verwachting is getoetst door middel van verkennende boringen.

Tijdens het veldonderzoek is onder een verstoorde bovenlaag dekzand boven afzettingen van de Formatie van Drenthe aangetroffen. In het dekzand zijn geen kenmerken van bodemvorming of podzolering aangetroffen. Op basis van het inventariserend veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de ondergrond in het plangebied danig is verstoord, waarschijnlijk ten gevolge van de aanleg en/of legalisatie van de bestaande woonwijk. Eventuele archeologische waarden zijn daarbij verstoord geraakt.

Op grond van de uitkomsten van het onderzoek wordt geadviseerd de archeologische verwachting voor het gebied bij te stellen naar 'laag' omdat de kans op het aantreffen van (intacte) archeologische vindplaatsen klein is. Er worden geen archeologische vervolgstappen geadviseerd. De resultaten van het onderzoek maken als bijlage 2 deel uit van dit plan.

Archeologie vormt zodoende geen belemmering voor uitvoering van dit plan.

4.1.2 Cultuurhistorie

Teneinde inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van het plangebied is een korte inventarisatie uitgevoerd naar de in het plangebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Zo is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Overijssel bekeken, de Rijksmonumentenlijst en de monumentenlijst van gemeente Steenwijkerland.

Hieruit is gebleken dat het pand aan de Gasthuislaan 20 tot en met 26, Gasthuislaan 56 en Gasthuislaan 109 (hoek Acaciastraat) zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Al deze panden liggen buiten het plangebied en blijven behouden. In het plangebied zelf bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of objecten.

De Gasthuislaan zelf is eveneens van cultuurhistorische waarde als historische toegangsweg naar Steenwijk. Onderhavig plan heeft geen invloed op het verloop van de Gasthuislaan, noch op de ruimtelijke uitstraling van deze weg.

Het aspect cultuurhistorie staat zodoende niet in de weg aan uitvoering van het plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van bedrijven en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken en eventuele functiemenging. In het kader van een goede ruimtelijke ordening met het oog op het toestaan van een nieuwe functie is in dit bestemmingsplan een nadere uitwerking gemaakt van de milieuzonering.

Voor de uitwerking is gebruik gemaakt van de in de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) opgenomen richtafstanden. Voor de onderhavige plannen is uitgegaan van de omgevingskwaliteit van een buitengebied. De richtafstanden zijn daarbij als volgt:

Categorie	Richtafstanden in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500

Tussen een bedrijf en omliggende gevoelige functies, zoals omliggende woningen, dient voor een

rustige woonwijk of buitengebied in beginsel te worden uitgegaan van de genoemde richtafstanden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante (bedrijfsmatige) functies aanwezig:

- RSG Tromp Meesters, Lijsterbesstraat 1 (milieucategorie 2, richtafstand 30m ivm geluid)
- Politiebureau Steenwijk, Vendelweg 2 (milieucategorie 2, richtafstand 30m ivm geluid)
- Kerkgebouw van de Vrije Zendingsgemeente, Gasthuislaan 109 (milieucategorie 2, richtafstand 30m ivm geluid)
- Edwin Mulder, fietsenwinkel, Meidoornstraat 2 (milieucategorie 1, richtafstand 10m)
- Dagbestedingscentrum De Slinger, Frion, Meidoornstraat 1 (milieucategorie 1, richtafstand 10m)
- Café - resto 't Buurtje, Gasthuislaan 30 (milieucategorie 1, richtafstand 10m ivm geur)

Gelet op het feit dat deze functies in de bestaande situatie voorkomen naast woningen, kan worden gesteld dat reeds sprake is van functiemenging. Het plangebied kan zodoende worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. In 'gemengde gebieden' kunnen de richtafstanden uit de VNG-brochure met 1 stap worden verkleind.

Volgens vaste jurisprudentie worden de in de VNG-brochure aanbevolen richtafstanden in principe gemeten tussen de perceelsgrens van het bedrijf enerzijds en anderzijds de gevel van de woning (ABRvS 10 augustus 2011, zaaknr. 200906804/1/R1).

Voor alle functies geldt dat voldaan wordt aan de richtafstanden van de VNG, uitgaande van een 'gemengd gebied'. Zodoende kan, zonder nader onderzoek, worden gesteld dat ter plaatse van de woningen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. Het plan voldoet daarmee aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Bodem

Het is wettelijk geregeld in de Bouwverordening dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouw activiteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De onderzoeksresultaten mogen in beginsel niet ouder zijn dan 5 jaar en moet een vastgestelde informatie kwaliteit bieden (NEN5740). Als aan die voorwaarden niet wordt voldaan is aanvullend onderzoek vereist. Wanneer blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

4.3.1 Bodemonderzoek

In het kader van de wijkvernieuwingsplannen is in 2019 door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. Het verkennend onderzoek had tot doel om vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er in milieuhygiënisch opzicht belemmeringen zijn voor de nieuwbouw.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat er geen sprake is van bodembelasting anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefstofwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor 'antropogene' achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht'. Daarbij is de onderzoekshypothese 'niet verontreinigd'.

Uit het uitgevoerde veldonderzoek door middel van boringen is gebleken dat de ondergrond plaatselijk licht verontreinigd is. Ook het grondwater is licht verontreinigd. Daarmee is de vooraf gestelde onderzoekshypothese 'onverdacht' niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en de mate van verontreiniging is er geen aanleiding voor nader onderzoek met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De volledige onderzoeksresultaten maken als bijlage 3 deel uit van dit plan.

De onderzoeksresultaten met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormen geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.4 Duurzaamheid

Het wettelijk kader ten aanzien van het aspect duurzaamheid is vastgelegd in het Bouwbesluit. Toetsing hieraan vindt plaats bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Ook in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is bepaald dat in de toelichting op een plan inzichtelijk dient te worden gemaakt op welke wijze rekening wordt gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen.

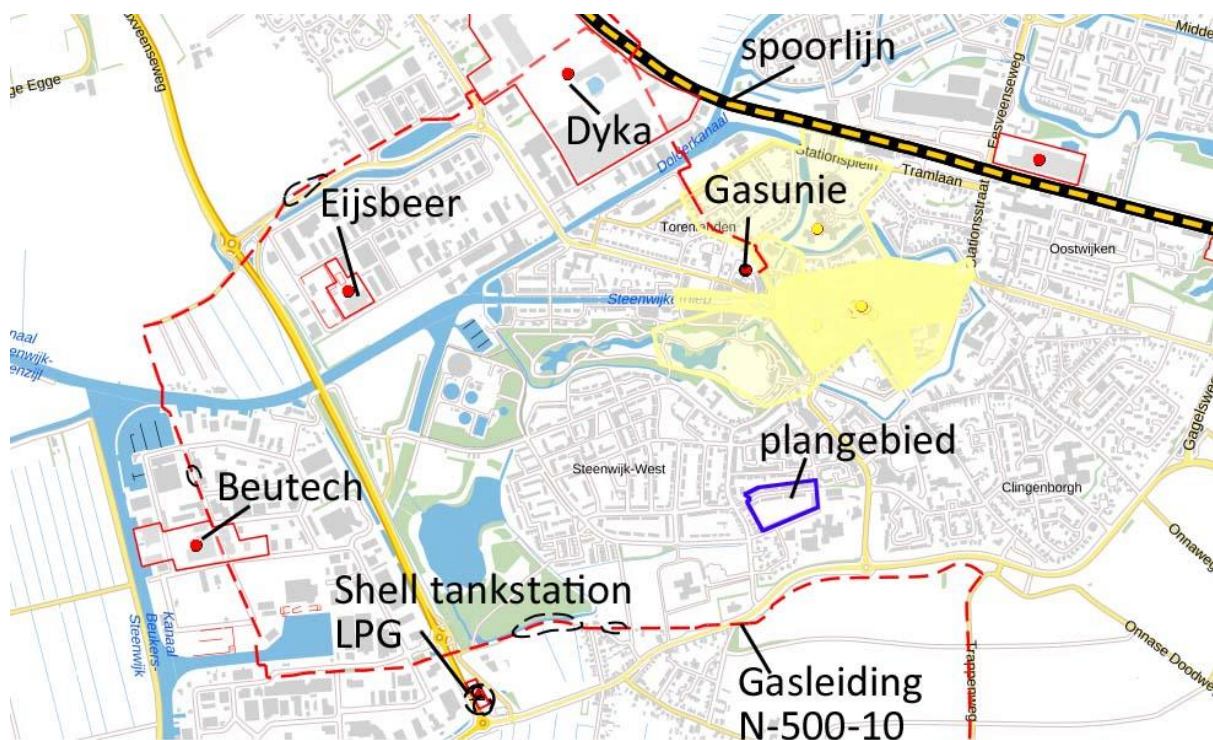
De in het plan voorziene duurzaamheidsmaatregelen zijn uitgewerkt in paragraaf 3.5.7.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op risico's voor de omgeving bij het gebruik, productie, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. In het kader van externe veiligheid dient bij ruimtelijke ontwikkelingen een afweging te worden gemaakt over de risico's en belemmeringen met het oog op de veiligheid.

In het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Circulaire RNVGS) zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers als groepen een minimumbeschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Raadpleging van de risicokaart (afbeelding 5) leert dat in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.



Afbeelding 5: uitsnede risicokaart
Bron: www.risicokaart.nl, bewerking LHD

4.6 Flora en fauna

De bescherming van bijzondere flora- en faunasoorten, bossen en houtopstanden en de aangewezen natuurgebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb maakt onderscheid tussen soorten die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn en soorten, die bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Beide categorieën vallen onder een strikt beschermingsregime. Daarnaast voorziet de wet in een algemener beschermingsregime voor andere (nationale) soorten (bijlage A van de Wet natuurbescherming). Daarnaast kunnen provincies een eigen lijst aanleggen van beschermde soorten. Ieder beschermingsregime kent een eigen afwegingskader waarmee wordt bepaald of een activiteit vergunningplichtig is. De Provincie is bevoegd gezag als het gaat om vergunningverlening en ontheffingen.

De zorgplicht zoals die gold op grond van de Flora- en faunawet is ook in de Wnb onverminderd van toepassing. Deze is opgenomen in artikel 1.11 Wn dat voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000 gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten in hun directe leefomgeving. Het uitgangspunt van de zorgplicht is dat burgers, ondernemers en overheden alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op dieren en planten achterwege laten. Degene die een bepaalde handeling wil verrichten moet zich daarom vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvan voor zijn handelen. De zorgplicht dient (mede) als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt.

De verbodsbepalingen zijn neergelegd in artikel 2.7 (Natura 2000), artikel 3.1 (Vogelrichtlijn), artikel 3.5 (Habitatrichtlijn) en 3.10 (nationale soorten) Wn. In de wet is ook bepaald in welke gevallen GS ontheffing of vrijstelling kunnen verlenen. Voor soorten die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn, zijn in de wet de toetsingsgronden overgenomen uit die richtlijnen. Voor die soorten kan ontheffing of vrijstelling uitsluitend worden verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- de ontheffing is nodig in het kader van een groot maatschappelijk belang, waarbij voor soorten uit de Habitatrichtlijn ook ontheffing mogelijk is vanwege redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Voor soorten die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn is dat niet mogelijk;
- er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven van de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

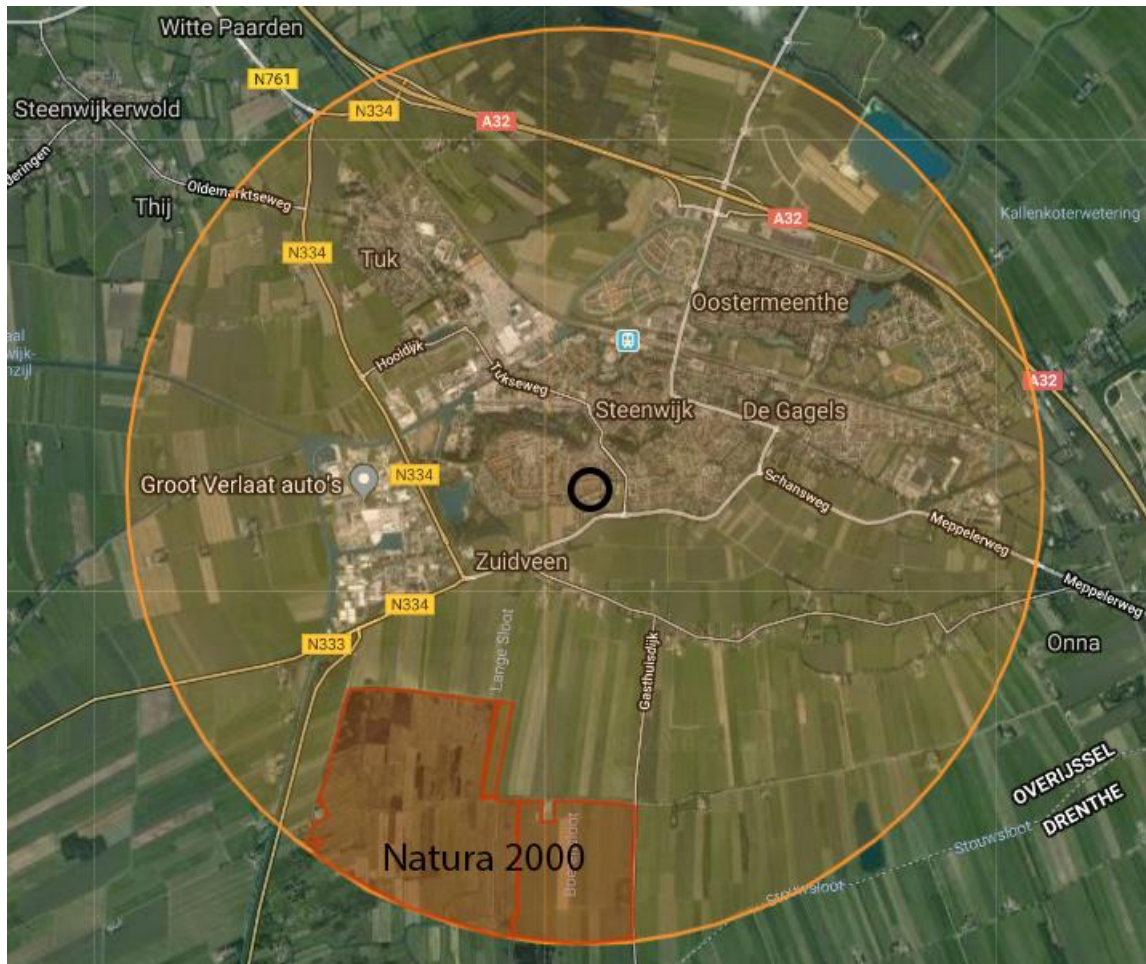
4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000

Met de voormalige Natuurbeschermingswet zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie omgezet in nationale regelgeving. Dit heeft geresulteerd in de aanwijzing van 126 Europees beschermde natuurgebieden, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Op grond van deze wetgeving is het in en in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten verboden om zonder vergunning activiteiten of handelingen uit te voeren in een speciale beschermingszone als deze, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied, de kwaliteit van de habitats zouden kunnen doen verslechteren of een verstorend effect zouden kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

In en in de nabijheid van Natura 2000 beschermingszones / gebieden is verboden om zonder vergunning activiteiten of handelingen uit te voeren in een speciale beschermingszone als deze, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied, de kwaliteit van de habitats zouden kunnen doen verslechteren of een verstorend effect zouden kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een speciale beschermingszone (Natura 2000 gebied) uit de Habitat- of de Vogelrichtlijn. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is "De Wieden" (zie afbeelding 6). Dit gebied ligt op 1,3km afstand. Er is geen sprake van wijziging in het functionele gebruik, het aantal woningen neemt af ten opzichte van de bestaande situatie. Wel vinden ten behoeve van de sloop en herbouw werkzaamheden plaats. Tevens zijn hiermee tijdelijk extra verkeersbewegingen gemoeid. Zekerheidshalve is daarom een Aeries-berekening opgesteld om duidelijkheid te verkrijgen over de vraag in hoeverre negatieve effecten van het plan op De Wieden op voorhand kunnen worden uitgesloten.



Afbeelding 6: uitsnede kaart Natura 2000

Bron: <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>

Uit de Aeries-berekening blijkt dat realisatie van het plan geen verschillen oplevert die groter zijn dan 0,00mol/ha/jr. Zodoende kan worden gesteld dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie; er zijn geen vervolgstappen nodig. De Aeries-berekening en het bijbehorende memo maken als bijlagen 4 en 5 deel uit van dit plan.

4.6.1.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De provincie Overijssel heeft in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitwerking gegeven aan het NNN (voorheen: EHS). Nieuwe projecten, plannen of handelingen in NNN zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke waarden en / of kenmerken van NNN aantasten, tot oppervlakte verlies van NNN leiden of de robuuste samenhang wezenlijk (negatief) beïnvloeden, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Dit principe wordt het 'nee, tenzij beginsel' genoemd.

Raadpleging van de kaart van het NNN van de Provincie Overijssel (zie afbeelding 7) laat zien dat het plangebied niet in NNN ligt. Het 'nee, tenzij – beginsel' is daarom niet van toepassing.



Afbeelding 7: ligging plangebied ten opzichte van NNN

Bron: <https://overijssel.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9923VerordeningOv01-va01>

4.6.2 Soortbescherming

Ten behoeve van de beoogde herstructurering waarbij de bestaande boven-benedenwoningen worden gesloopt en worden herbouwd als grondgebonden woningen in combinatie met een herinrichting van de wijk, is door Ecogroen een natuurtoets uitgevoerd. In de Natuurtoets zijn tevens de resultaten van het aanvullend onderzoek én het huismus onderzoek van ecooloog D. Heidinga verwerkt. In de Natuurtoets is beoordeeld in hoeverre de plannen (significant negatieve) gevolgen hebben voor wettelijk beschermde soorten flora en fauna. De natuurtoets maakt als bijlage 6 deel uit van dit bestemmingsplan.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat met een aantal beschermde soorten rekening gehouden dient te worden. Voor huismus en gewone dwergvleermuis is het noodzakelijk om ontheffing te vragen van de verbodsbepalingen van de Wnb. Hiervoor dient een activiteitenplan te worden opgesteld waarin is beschreven welke functie het gebied heeft voor de betreffende soorten, welke effecten optreden en op welke wijze negatieve effecten voorkomen of beperkt kunnen worden. Er is inmiddels een Activiteitenplan opgesteld en de benodigde ontheffing is aangevraagd en verkregen.

In het kader van de zorgplicht is bovendien een notitie opgesteld met daarin de te nemen natuurinclusieve maatregelen als onderdeel van de beoogde herstructurering. Deze notitie maakt als bijlage 7 deel uit van dit bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om ten behoeve van de huismus zogenaamde vogelvides aan te brengen aan de woningen. Voor vleermuizen wordt geadviseerd om openingen te maken in de spouwmuur en/of inbouwvoorzieningen op te nemen in de spouwmuur die kunnen worden gebruikt als verblijfplaats door vleermuizen. Voor de gierzwaluw wordt geadviseerd zogenaamde 'neststenen' in te metselen in de woningen. Daarnaast bevat de notitie nog een aantal aanbevelingen om het plangebied aantrekkelijker te maken voor flora en fauna waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het verhogen van de biodiversiteit. Waar mogelijk zullen de aanbevelingen worden overgenomen in de planuitwerking.

In aanvulling hierop heeft tevens overleg plaatsgevonden met een lokale ecologe. De lokale ecologe was tevens aanwezig bij de informatieavond en was op die manier op de hoogte van de plannen.

Door haar is aandacht gevraagd en zijn suggesties gedaan om naast broedgelegenheid voor de huismus (liever neststenen of vogelschroot dan vogelvides) ook voldoende voorzieningen te treffen die schuil- en slaappleats bieden.

Daarnaast is aandacht gevraagd voor de aanwezigheid van voldoende functioneel groen en de eventuele fasering van de werkzaamheden. Vanuit dat oogpunt zijn de bestaande ligusterhagen in het binnengebied waardevol; mogelijk kunnen deze (deels) behouden blijven. In de nieuwe situatie zijn begroeide (verticale) schermen (klimop) geschikt om dergelijke functie te vervullen evenals het aanplanten van dichte heesters/struiken langs de parkeerplaatsen. Ten slotte wordt gevraagd om in de beplanting en inrichting rekening te houden met insecten. Ook deze aanbevelingen zullen waar mogelijk worden overgenomen in de uitwerking van de plannen.

Daarmee kan worden gesteld dat het onderdeel soortenbescherming uit de Wnb geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.7 Geluid

Voor zover de plannen voorzien in de bouw ten behoeve van een nieuwe geluidgevoelige functie (wonen) is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Langs elke weg waar men harder mag rijden dan 30 km/uur bevindt zich een geluidzone waarbinnen een wettelijke verplichting bestaat om onderzoek te doen naar de geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging ten opzichte van het (binnen)stedelijk gebied zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Weg in stedelijk gebied	
1-2 rijstroken	200m
3 of meer rijstroken	300m
Weg in buitenstedelijk gebied	
1-2 rijstroken	250m
3-4 rijstroken	400m
5 of meer rijstroken	600m

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning boven deze waarde uitkomt, kan er onder voorwaarden ontheffing worden verleend van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde van 63 dB.

In de omgeving van de planlocatie zijn diverse geluidzones van wegen aanwezig. Gezien het karakter en de ligging van het plangebied kan uit worden gegaan van een binnenstedelijk gebied. Daardoor dient bij wegen bestaande uit 1-2 rijstroken een geluidzone van 200 meter te worden aangehouden. Gelet op het feit dat 'wonen' in de Wet geluidhinder is aangemerkt als een geluidgevoelige functie, dient met het oog op de nieuwe woningen onderzoek te worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning vanwege het wegverkeer.

In het kader van de herontwikkeling van de Bloemenbuurt is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op het totale plangebied. Het onderzoek maakt als bijlage 8 deel uit van dit plan. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied binnen de geluidzone ligt van de volgende wegen:

- Gasthuislaan (gedeelte 50 km/u);
- Schansweg;
- Vendelweg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens gekeken naar de invloed van het wegverkeer op de nabij gelegen wegen waarvoor een snelheidsregime geldt van maximaal 30 km/u:

- Acaciastraat;
- Bloemstraat;
- Jan van Riebeeckstraat;
- Lijsterbesstraat;
- Meidoornstraat;
- Paul Krugerstraat;
- Rozenstraat.

Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van het stedenbouwkundig plan dat voor het gebied is opgesteld. Voor elke zijde van de bouwblokken zijn toetspunten ten behoeve van 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn uitgevoerd aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 5.10. De geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt op alle toetspunten ten hoogste 47dB. Er vindt geen overschrijding plaats van de maximale grenswaarde (48 dB). Geluid vormt daarmee geen belemmering die uitvoering van het plan in de weg staat.

4.8 Ladder voor Duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt op grond van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 Barro de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Gezien de constante stroom van jurisprudentie over dit onderwerp, heeft het Rijk de ladder in juli 2017 gewijzigd vastgesteld.

In artikel 3.1.6 lid 2 is bepaald dat de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit de jurisprudentie (b.v. ABRvS d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een vergelijking gemaakt tussen het nieuwe bestemmingsplan en het vorige bestemmingsplan. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is de Laddertoets niet van toepassing.

In onderhavige situatie is geen sprake van functieverandering; de functie blijft immers wonen. Evenmin is sprake van extra ruimtebeslag: er is sprake van wijkvernieuwing waarbij bestaande boven- en benedenwoningen worden vervangen door grondgebonden woningen. Het ruimtebeslag voor wonen neemt af en ook het aantal woningen neemt af ten gunste van openbare ruimte en groen. In dat geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294). De Laddertoets is zodoende niet van toepassing.

Uiteraard moet wel worden getoetst in hoeverre het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, ook in dat kader dient een beoordeling plaats te vinden of de in het plan voorziene bestemmingen passend zijn en of de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen voorzien in een behoefte. De diverse omgevingsaspecten zijn uitgewerkt in dit hoofdstuk. De behoefte is uitgewerkt in deze paragraaf. Hieruit volgt dat het plan voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan voorziet in een actuele behoefte. Het plan voldoet daarmee aan de beginselen van 'duurzame verstedelijking'.

Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 heeft de Provincie Overijssel een eigen uitwerking gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking; daarbij is naast behoefte en zorgvuldig ruimtegebruik tevens een koppeling gelegd met het principe van concentratie. Voorliggend plan gaat uit van transformatie van een bestaande woonwijk waarbij verouderde gestapelde woningen worden vervangen door een kleiner aantal grondgebonden woningen. Het plan maakt deel uit van de prestatieafspraken die in regionaal verband zijn gemaakt over het aantal en type te realiseren woningen. Het plan is daarmee ook in overeenstemming met de Overijsselse Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.9 Luchtkwaliteit

In Nederland gelden regels voor luchtkwaliteit; deze zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit 2007 die op 15 november 2007 in werking is getreden en als titel 5.2 deel uitmaakt van de Wet milieubeheer (Wmb). Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen ter bescherming van het milieu en de leefkwaliteit.

In 'artikel 5.16' is geregeld op welke wijze het aspect luchtkwaliteit in acht dient te worden genomen bij planvorming. Indien één of meerdere grenswaarden niet worden overschreden na realisatie van het plan, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor realisatie van het plan, zelfs niet als het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Indien één of meerdere grenswaarden reeds worden overschreden voor realisatie van het plan, moet worden onderzocht in hoeverre het voorgenomen plan "in betekenende mate bijdraagt" aan de concentraties van de stof waarvoor de grenswaarden worden overschreden.

De Uitvoeringsregels voor het bepalen van de luchtkwaliteit en de bijdrage van een plan daarin zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur "Niet in Betekenende Mate Bijdragen" en de Ministeriële regelingen: "Beoordeling Luchtkwaliteit 2007" en "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007". Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het NSL is de definitie van "niet in betekenende mate" verschoven van 1% naar 3%.

Indien een voorgenomen plan "niet in betekenende mate bijdraagt" kan het plan alsnog doorgang vinden. Indien het plan wel "in betekenende mate bijdraagt" kan het plan alleen doorgang vinden, indien de positieve effecten van dat plan -en/of de met het plan samenhangende maatregelen- zodanig verbeteren dat per saldo geen verslechtering optreedt. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit project kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het NSL gecompenseerd met algemene maatregelen.

Bij woningbouw geldt dat een bouwplan met minder dan 1500 woningen, gelegen aan één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdraagt. Deze gevallen kunnen als gezegd zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig plan gaat uit van de sloop van 94 boven- en benedenwoningen en de herbouw van 77 grondgebonden woningen. Rekening houdende met de drempelwaarden kan worden gesteld dat het plan niet in betekende mate bijdraagt en dat nader onderzoek achterwege kan blijven.

Aangezien woningen niet zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit Gevoelige Bestemmingen, hoeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet te worden gekeken in hoeverre provinciale en/of rijkswegen een belemmering vormen voor uitvoering van de plannen. Bovendien ligt de dichtstbijzijnde provinciale weg (N334) op bijna 900 meter afstand. Het plan is daarmee wat betreft het aspect luchtkwaliteit in overeenstemming met de uitgangspunten van 'een goede ruimtelijke ordening'.

4.10 Water

In onderhavig plangebied is het Waterschap Drents Overijsselse Delta verantwoordelijk voor het regionale waterbeheer, de waterveiligheid en de zuivering van afvalwater. In het Waterbeheerplan 2016 - 2021 heeft het waterschap naast doelen en maatregelen, ook de ontwikkelingen beschreven die voor het waterbeheer van belang zijn.

Voor onderhavig plan is van belang dat het waterschap inzet op 'de klimaatadaptieve stad'. Doel is om door concrete initiatieven in de stad om te gaan met de gevolgen van klimaatverandering en deze waar mogelijk te verminderen. Ruimtelijke aanpassingen kunnen bijdragen aan het voorkomen van wateroverlast en de eventuele gevolgen daarvan beperken. Afstemming hierover vindt plaats in de vorm van de 'watertoets'.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

4.10.1 Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Initiatiefnemers worden gevraagd de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op de website van het Waterschap.

4.10.2 Beoordeling

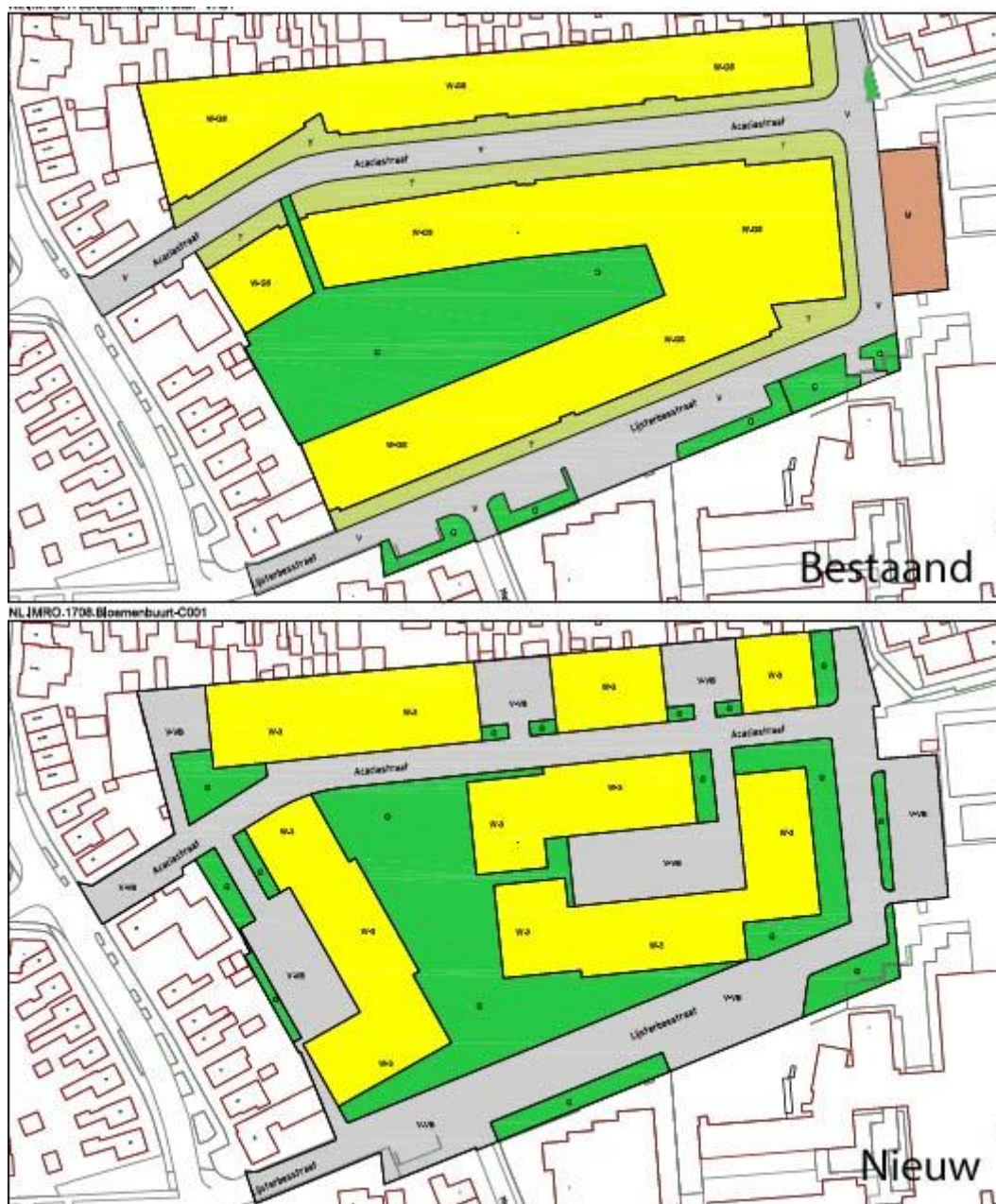
In de huidige situatie is er in sommige delen van de wijk sprake van wateroverlast. Deze overlast heeft te maken met het hoogteverschil in de wijk in combinatie met een verouderd (gemengd) rioolstelsel dat sinds de aanleg in de jaren '60 van de vorige eeuw nauwelijks meer is aangepast. Doordat het verhard oppervlak in de loop der tijd is toegenomen, en door de directe nabijheid van een RWZI, stroomt bij hevige neerslag te veel water te snel naar deze RWZI. Op die momenten vindt overstort (van ongezuiverd water) plaats op het Dolderkanaal. In de lagere delen van de wijk kan het water op die momenten echter niet snel genoeg wegstromen waardoor water op de straten blijft staan.

Voor de toekomst zal ook in Steenwijk-west een gescheiden rioolstelsel moeten worden aangelegd. Het hemelwater wordt dan op het oppervlaktewater geloosd. Om wateroverlast richting bestaande waterlopen en vijvers te voorkomen, dient echter in de wijk (extra) bergingscapaciteit te worden gerealiseerd. Deze extra bergingscapaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van een zogenaamde wadi (een bufferings- en infiltratievoorziening die tijdelijk kan worden gevuld met hemelwater).

In het plangebied zijn geen andere oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden aanwezig, die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Evenmin voorzien de plannen in het dempen van bestaande watergangen. Op basis van rioolvervanging in het verleden, is de verwachting dat ten behoeve van de uitvoering van het plan geen bronnering hoeft te worden toegepast. Zekerheidshalve wordt geadviseerd hier nog nader onderzoek naar te doen. Mocht er toch bronnering moeten worden toegepast, dan mag dit water niet worden geloosd op het riool.

Met het oog op de watertoets is relevant om te vermelden dat het plangebied reeds grotendeels mag worden bebouwd en verhard. In de beoogde nieuwe situatie worden 'gestapelde woningen' vervangen door grondgebonden woningen. De bebouwings- en verhardingsmogelijkheden in de nieuwe situatie zijn vergelijkbaar met de bestaande bebouwing; zij het dat deze mogelijkheden anders zijn verdeeld over de bestemmingen (zie afbeelding 8):

Bestemming	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Groen	4123m ²	5913m ²
Maatschappelijk	644m ²	
Tuin	3332m ²	
Verkeer	4914m ²	9584m ²
Wonen - gestapeld	10998m ²	8514m ²
Totaal	24011m²	24011m²



Afbeelding 8: vergelijking verdeling bestemmingen bestaand en nieuw
Bron: www.ruimtelijkeplannen en Adviesbureau Haver Droeze

Naast woningbouw voorzien de plannen tevens in de inrichting van openbaar groen, wegen, parkeervoorzieningen maar ook een waterberingsvoorziening. De plannen zijn afgestemd met het waterschap in de vorm van een digitale watertoets. Naar aanleiding daarvan heeft het waterschap een wateradvies uitgebracht. De uitkomsten daarvan zijn verwerkt in dit plan.

4.10.3 Wateradvies

Door het waterschap is aangegeven dat het plangebied zich in het stroomgebied Boezem NW bevindt. Ter voorkoming van wateroverlast adviseert het waterschap het plan zo te ontwerpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Op die manier wordt wateroverlast bij woningen of andere kwetsbare functies voorkomen.

Voor middelgrote plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een extra verhard oppervlak van circa 1500m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 150m² wordt aangelegd waarin maximaal 30cm peil stijging is toegestaan. De aan te leggen waterberging wordt ontworpen op basis van vertraagde afvoer en een infiltratiesituatie.

- Bij het ontwerp van het watersysteem wordt rekening gehouden met toenemende neerslagintensiteiten als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI 14-klimaatscenario's adviseert het waterschap rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050;
- Het waterschap toetst het plan op basis van de werknormen die zijn vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Voor bebouwde omgeving betekent dit dat in een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar plaatsvindt er geen water in woningen mag stromen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Andere kapitaalsintensieve functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen mogen ook niet onder water staan.
- **Toetsbui voor extreme neerslagsituatie:** het systeem wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6l/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water.

Neerslagstatistiek	Nieuwe statistiek volgens STOWA rapport 2015-10
Klimaatscenario	Huidig klimaat + 10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (L/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende buiduur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater	28
Berging dak / straat / etc. (mm)	3
Benodigde berging (mm)	80

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden en benodigde berging

- **Hoosbui (bovennormatieve situatie):** verder wordt geadviseerd een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan zeer lokaal tot veel wateroverlast leiden en het is belangrijk dat de gevolgen hiervan in beeld worden gebracht. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De keuze welke bovennormatieve situatie wordt bekeken ligt bij de initiatiefnemer. Te denken valt aan een range van 60mm tot 150mm in een uur. Dat zijn zeer grote hoeveelheden maar deze kunnen zeker met verandering van klimaat voorkomen. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme gebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.
- Gemeentelijk beleid: De gemeente heeft een beleid dat erop is gericht om water vast te houden op particulier terrein. In het gemeentelijke rioleringsplan hebben zij aangegeven hoeveel mm moet worden geborgen. Het waterschap adviseert rekening te houden met dit beleid.
- Grondwateroverlast bij bebouwing: in gebieden waar grondwateroverlast kan optreden, adviseert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en op particulier terrein.

- Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseert het waterschap om in overleg met het zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kan de initiatiefnemer nieuwe peilbuizen plaatsen.
- Aanleghoogte van bebouwing: voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 0,3 meter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld gelegen, ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

- Kwaliteit afvoer hemelwater: schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.
- Doorspoeling oppervlaktewater: geïsoleerde vijverpartijen of watergangen worden vermeden. Het watersysteem wordt ontworpen met aandacht voor doorspoeling.
- Microverontreiniging: er worden geen metalen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen niet worden gebruikt.

Deze uitgangspunten zijn in het stedenbouwkundig plan dat aan dit plan ten grondslag ligt als volgt verwerkt:

Gevolgen voor het plan

Het hemelwater van de daken is afgekoppeld en wordt via het maaiveld naar verschillende 'wadi's' geleid waar het water geleidelijk de bodem in kan zakken (infiltreren). De wadi's zijn aangesloten op het watersysteem zodat bij langdurige hevige regenval water kan worden afgevoerd en geloosd op het oppervlaktewatersysteem. De oppervlakte en de capaciteit van de wadi's is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoende is om de toename van het verharde oppervlak met 1500m² te kunnen compenseren. De wadi's hebben daartoe een oppervlakte van tenminste 150m² een zodanige capaciteit dat het waterpeil hierin ten minste 30cm kan stijgen.

Er worden geen kelders gerealiseerd en de woningen worden zonder kruipruimte gebouwd. Bij het bepalen van de aanleghoogte van de woningen zal rekening worden gehouden met de adviezen met betrekking tot de ontwateringsdiepte. Ook de drempels van de woningen zullen op 0,3 meter boven het straatpeil worden aangelegd. Met het oog op de huidige grondwaterproblemen, zal hierover bij de uitwerking afstemming plaatsvinden met het waterschap.

Zodoende kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen één geheel. Tevens vormen de regels met de daaraan gekoppelde verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de gemeente is het bestemmingsplan het belangrijkste publiekrechtelijke instrument om doelstellingen te realiseren. In onderhavig plangebied legt het bestemmingsplan de basis voor nieuwe ontwikkelingen.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van een bestemming waarin tevens regels zijn gesteld ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden op en de gebruiksmogelijkheden van die gronden. De toelichting heeft geen juridische bindingskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan omdat hierin de beweegredenen, onderzoeksresultaten en de (beleids)uitgangspunten zijn verwoord, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarmee is de toelichting van wezenlijk belang voor de juiste interpretatie van het bestemmingsplan en de wijze waarop de daarin opgenomen bepalingen moeten worden toegepast.

5.2 Methodiek

Aangezien dit plan een partiële herziening betreft van het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk is ervoor gekozen het bestemmingsplan inhoudelijk zoveel mogelijk te laten aansluiten op dat bestemmingsplan. Wel zijn de bestemmingen waar nodig aangepast aan de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De begrenzing van het plangebied komt grotendeels overeen met de begrenzing van de eigendommen van Woonconcept. Daarnaast zijn twee aanpassingen voorzien in parkeerplaats aan de Bloemwestraat en de Lijsterbesstraat, deze zijn daarom meegenomen binnen de begrenzing van het plangebied.

In het plangebied komen de volgende enkelbestemmingen voor: 'Groen', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Wonen - 3'.

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) die het mogelijk maakt om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting omdat deze immers geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening kent drie planvormen:

- gedetailleerd bestemmingsplan
- globaal eindplan
- globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden

De eerste twee plansoorten bieden een directe basis voor vergunningverlening. Een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden moet eerst worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan voordat (bouw)vergunning kan worden verleend. Dit plan is ontwikkelingsgericht en heeft de vorm van een globaal eindplan.

Het bestemmingsplan wordt digitaal vastgesteld en via digitaal (via internet) raadpleegbaar gepubliceerd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan afgedrukt zodat het ook analoog kan worden geraadpleegd. Bij inhoudelijke verschillen tussen het digitale en het analoge bestemmingsplan, geldt het digitale bestemmingsplan.

5.3 Opzet regels

De opbouw van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen geeft een definitie van voor het plan relevante begrippen, zoals 'bestemmingsvlak', 'bijbehorend bouwwerk' of 'grondgebonden woning'.

Artikel 2 Wijze van meten geeft aan op welke wijze maten, oppervlakten en hoogten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving zijn de functies benoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan deze omschrijving evenals het gebruik van de gronden en de daarop toegestane bebouwing. De bestemmingsvoorschriften hebben allemaal dezelfde opbouw met de volgende onderdelen:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Niet elke bestemmingsregel bevat deze elementen; dit is afhankelijk van de bestemming en de daarvoor relevante bepalingen. Voor de inhoud van de regels is de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk als uitgangspunt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels die voor alle gronden binnen het plangebied gelden, ongeacht de bestemming.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Artikel 7 Algemene bouwregels

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 4 zijn de overgangsbepalingen met betrekking tot bouwwerken en gebruik opgenomen en tevens de slotregel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Artikel 12 Slotregel

5.4 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart) is de bestemming van de betreffende percelen aangegeven. De verbeelding bestaat uit een verzameling van geografisch bepaalde objecten, die tezamen met de regels zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen en de raadpleegbaarheid te verbeteren.

5.5 Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemmingsregeling. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan alle in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van die gronden en ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Elke bestemming is geometrisch bepaald. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen: 'Groen', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Wonen - 3'.

Groen

De hoofdgroenstructuur in de wijk heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Beeldbepalende bermen hebben dezelfde bestemming. Ook het overige openbare groen in de vorm van de 'groene wig' heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming ook waterbergingsvoorzieningen (zoals wadi's) en speelveldjes toegestaan.

Verkeer - verblijfsgebied

Alle wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn naast wegen ook parkeerplaatsen in de vorm van 'parkeerkoffers' toegestaan. Een parkeerkoffer is een parkeerplaats die is omgeven door hagen, zodat er een groen omrande ruimte ontstaat waardoor geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Met het oog op de duurzame instandhouding van deze groene randen zijn deze voorzien van de bestemming 'Groen' en is hier niet de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' toegekend.

Wonen - 3

Alle woningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen - 3' gekregen. Binnen het bestemmingsvlak zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen grondgebonden woningen mogen worden gebouwd. Er is in afwijking van het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk geen onderscheid gemaakt tussen een woonbestemming en een tuinbestemming aan de voorzijde van de woning. Het plangebied wordt 'projectmatig' ontwikkeld waarbij het wenselijk is om nog enige bewegingsruimte te hebben voor het positioneren van de woning.

De regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals bijbehorende bouwwerken en aan- en uitbouwen, en de bouw en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van mantelzorg, zijn in beginsel opgenomen in bijlage II Besluit omgevingsrecht. Zodoende zijn ook de bouwvlakken voor bijbehorende bouwwerken vervallen en zijn geen specifieke gebruiksregels meer opgenomen ten aanzien van mantelzorg.

In overeenstemming met het gemeentelijke archeologie beleid is onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten. Hieruit is naar voren gekomen dat het aannemelijk is dat in het plangebied geen archeologische resten meer aanwezig zijn. Het gebied is daarop vrijgegeven. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is daarom niet opnieuw opgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd zijn in eigendom van Woonconcept. De realisatie van de plannen vindt plaats voor rekening en risico van de Woonconcept en maakt deel uit van de afspraken tussen de gemeente en Woonconcept. Daarbij zijn tevens afspraken gemaakt over de financiële risico's.

In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro zijn tussen Woonconcept en de gemeente afspraken gemaakt inzake kostenverhaal. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Gevolg hiervan is dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijk draagvlak

De plannen voor de herstructurering van de Bloemenbuurt zijn het resultaat van een proces waarbij in samenspraak tussen de gemeente Steenwijkerland, Woonconcept en bewoners is gewerkt aan een visie voor Steenwijk - West. De planvorming voor de Bloemenbuurt is een uitwerking voor één van de in de Wijkvisie aangewezen deelgebieden. Bij de uitvoering hiervan is gesproken met een vertegenwoordiging van de wijkbewoners en de in de wijk betrokken organisaties.

Op 5 februari 2018 en op 12 maart 2018 zijn twee 'pressurecooker-sessies' georganiseerd. Daarnaast zijn meerdere bewonersavonden / inloopbijeenkomsten georganiseerd (op 14 februari 2019 en op 17 april 2019) waarbij alle bewoners de mogelijkheid hebben gehad om kennis te nemen van de plannen en invloed uit te oefenen op de plannen.

Daarbij zijn de volgende punten als aandachtspunt benoemd:

- de verkeerssituatie en het parkeren
- hoogteverschillen aan de zijde van de Rozenstraat
- afwerking van de erfafscheidingen
- containeropstelplaatsen en speeltoestellen
- planning en fasering sloop- en bouw en de routing van het bouwverkeer

7.2 Bestuurlijk vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Overijssel

De Provincie heeft laten weten naar aanleiding van het plan geen opmerkingen te hebben.

7.3 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft gedurende heeft van 12 februari 2020 tot en met 24 maart 2020 gedurende een periode van 6 weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen inbrengen op het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het plan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Aeriusberekening - memo

Bijlage 5 Aeriusberekening

Bijlage 6 Natuurtoets

Bijlage 7 Notitie natuurinclusieve voorzieningen

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek

Bijlage 9 Verkeersonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt Steenwijk' van de gemeente Steenwijkerland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.STWBloemenbuurtBP-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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 bijbehorende bouwwerken 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.

1.6 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken 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.

1.7 achtererf gebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 archeologisch 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.

1.9 archeologische verwachting

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

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 beeldkwaliteit

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

1.14 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 daarvan.

1.15 bestaand

situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 buitenopslag / open opslag

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.27 carport

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

1.28 dak

een uitwendige scheidingsconstructie als bovenafsluiting van een bouwwerk.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren, van goederen aan diegenen die, die goederen kopen respectievelijk huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 dienstverlening

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder in ieder geval zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie, een fitnesscentrum, een seksinrichting en een coffeeshop.

1.31 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, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.32 erfafscheiding

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.33 erker

een ondergeschikte uitbreiding van het hoofdgebouw 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 voor- of zijgevel 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.

1.34 gebouw

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

1.35 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.

1.36 grondgebonden woning

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

1.37 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.

1.38 kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is. Eén en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.39 kantoor

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

1.40 maaiveld

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

1.41 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.

1.42 mantelzorg

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.

1.43 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.44 onderbouw / kelder

een gedeelte van een gebouw, dat is gelegen binnen de buitenwerkse gevelvlakken en wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.45 onderkomen

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief verblijf.

1.46 openbare nutsvoorziening

een gebouw of bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.47 opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.48 overkapping

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

1.49 parkeervoorzieningen

een al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

- a. openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
- b. particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

1.50 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.

1.51 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil.

1.52 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.53 seksinrichting

een 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.

1.54 setback

een dakopbouw die is gelegen ten minste 2,00 meter achter de denkbeeldige verticaal doorgetrokken voorgevel van een gebouw en die een hoogte heeft van maximaal 3,50 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de desbetreffende verdiepingsvloer.

1.55 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.

1.56 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, oplaadpunten voor elektrische auto's, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's, openbaar urinoir, en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.57 verdieping

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag, welke is gelegen ter plaatse van de begane grond.

1.58 vloeroppervlak

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond.

1.59 voorgevel

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

1.60 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.61 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 als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.62 woning

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

1.63 *woningsplitsing*

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen.

1.64 *zakelijke dienstverlening*

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

1.65 *zolder*

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

1.66 *zorgwoning*

woning geschikt voor mensen met een zorg- dan wel begeleidingsvraag.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

voor zover op de verbeelding 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 bouwwerk

de lengte van een bouwwerk, 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 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.

2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.11 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. structurele beplantingen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. de aanleg en instandhouding van water en waterhuishoudkundige voorzieningen met een oppervlakte van ten minste 150m², waarbij het waterpeil ten minste 0,3 meter kan stijgen;
- e. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten dienste van openbaar nut.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. deze noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. deze worden gebouwd ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
- d. behorende tot het straatmeubilair;
- e. ten behoeve van openbaar nut;
- f. ten behoeve van speelvoorzieningen;

en hiermee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.3 overige regels

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 meter bedraagt en de bouwhoogte van voorzieningen voor verkeer en verlichting maximaal 2,00 meter mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. het niet overeenkomstig de uitgangspunten van dit plan instandhouden van waterbergende voorzieningen, zoals een wadi, conform de in artikel 3.1 **onder d aangegeven** inrichtingsprincipes.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels voor het realiseren van parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen, onder de voorwaarden dat:

- a. de parkeerbehoefte is aangetoond;
- b. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- c. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- d. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- e. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 3', ten behoeve van de vergroting van een aan de bestemming 'Groen' grenzende tuin, met dien verstande dat:

- a. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de omliggende en bestaande woning(en) gegarandeerd kan worden;
- b. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond;
- g. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- h. bij de wijziging in de bestemming 'Wonen - 3' voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 verbodsbepaling

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen met een grotere oppervlakte dan 150m²;
- b. het dempen van watergangen en/of waterberingsvoorzieningen, zoals een wadi als bedoeld in artikel 3.1 **onder d**;

3.7.2 uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming hebben;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.7.3 voorwaarden voor vergunningverlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien daarbij wordt voorzien in extra waterbergingsvoorzieningen ter grootte van ten minste 10% van de oppervlakte aan verharding die wordt aangebracht c.q. daardoor het waterbergend vermogen van de waterbergingsvoorziening niet wordt verminderd ten opzichte van de waarden als aangegeven in artikel 3.1 **onder d**.

Artikel 4 Verkeer - verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en paden;
- b. speelvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. straatmeubilair en voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
- f. kunstwerken;
- g. afvalinzameling;
- h. (openbare) nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. behorende tot het straatmeubilair;
- d. ten behoeve van speelvoorzieningen;
- e. ten behoeve van afvalinzameling;
- f. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- g. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
- h. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;

en hiermee vergelijkbare bouwwerken.

4.2.3 Overige regels

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 10 meter bedraagt.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 3' ten behoeve van de vergroting van een aan de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' grenzende tuin, met dien verstande dat:

- a. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de omliggende en bestaande woning(en) gegarandeerd kan worden;
- b. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond;
- g. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- h. bij de wijziging in de bestemming 'Wonen - 3', voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5.

Artikel 5 Wonen - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen;
- c. parkeervoorzieningen op eigen terrein
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 3' 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.

5.2.2 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 bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. per bouwvlak bedraagt het aantal woningen niet meer dan de waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen';
- d. de voorgevel van de woning wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. alle kopgevels dienen te zijn voorzien van ten minste 1 raamopening;
- f. 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 verdiepingsvloer + 0,30 meter;
- g. 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';
- h. het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, waarvan:
 1. de dakhelling ten minste 30° bedraagt;
 2. de dakhelling maximaal 60° bedraagt;
 3. de nokrichting van het hoofdgebouw evenwijdig aan de weg is georiënteerd;
- i. voor de maatvoering van bijbehorende bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 5.2.3;
- j. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt het bepaalde in artikel 5.2.4.

5.2.3 Regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van carports, mag maximaal bedragen:

<i>Oppervlakte bestaand bouwperceel</i>	<i>Toegestane maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken</i>
Bouwperceel tot 350m ²	50m ²
Bouwperceel van 350m ² - 700m ²	70m ²
Bouwperceel van 700m ² - 1.000m ²	80m ²
Bouwperceel vanaf 1000m ²	100m ²

- b. bijbehorende bouwwerken worden met een kap van maximaal 60° afgedekt;
- c. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 5m.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de carport dient op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van de carport maximaal 3,00 meter mag bedragen en de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- 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.

5.3 **Nadere eisen**

5.3.1 *Onderwerpen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

5.3.2 *Toepassingscriteria*

De in artikel 5.3.1 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.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 **onder h**, ten behoeve van hoekwoningen en toestaan dat deze worden gebouwd in 3 bouwlagen en met een plat dak, mits daarbij niet wordt afgeweken van de maximale waarde voor de bouwhoogte, als bedoeld in 5.2.2 **onder g**.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

5.5.1 *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 5.1;
- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken anders dan bedoeld in artikel 5.5.2;
- 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 5.1.

5.5.2 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.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis gebonden bedrijf

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 34.5, 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:
 - 1. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijbehorende bouwwerken;
 - 2. de bestaande bouw mogelijkheden niet mogen worden verruimd;
 - 3. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf;
 - 4. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wordt aangetast;
 - 5. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
 - 6. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet mag worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
 - 7. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
 - 8. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
 - 9. 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.
- b. 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 5.6.1 **sub a**.

5.6.2 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.5.1 **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 5.2.3;
- b. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- c. specifiek voor mantelzorg in bestaande bijbehorende bouwwerken de volgende regels gelden:
 1. 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;
 2. realisatie van de afhankelijke woonruimte binnen de woning inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken is niet mogelijk;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwwlak';
- 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 bouwwlak toegestaan, mits de voorgevelrooilijn niet wordt overschreden;
- e. de regels van de betreffende bestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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 10 Parkeren

10.1 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.

10.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de in 10.1 genoemde regels toe met in achtneming van de Parkeernota van de gemeente met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden op het moment dat de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

10.3 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 10.1 overeenkomstig de beleidsregels van de gemeente als bedoeld in 10.2.

10.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 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 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bloemenbuurt Steenwijk van de gemeente Steenwijkerland.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Aan huis gebonden beroepen en/of ambachtelijke bedrijvigheid