

STEENWIJK - JAN VAN RIEBEECKSTRAAT

**STEENWIJK - JAN VAN
RIEBEECKSTRAAT**

CODE 129909 / 11-03-14

Inhoudsopgave toelichting

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Uitgangspunten voor het plan	1
1. 3. Plangebied	3
1. 4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2. 1. Inleiding	5
2. 2. Ligging plangebied	5
2. 3. Ruimtelijke structuur	5
2. 4. Functionele structuur	6
3. GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN	8
3. 1. Planologische kaders	8
3. 2. Rijksbeleid en Europees beleid	8
3. 3. Provinciaal beleid	8
3. 4. Regionaal beleid	10
3. 5. Gemeentelijk beleid	10
4. ACTUELE WAARDEN	13
4. 1. Inleiding	13
4. 2. Flora en Fauna	13
4. 3. Cultuurhistorie	14
4. 4. Archeologie	14
5. WATERPARAGRAAF	16
5. 1. Beleid ten aanzien van de waterhuishouding	16
5. 2. Watertoets	17
6. MILIEUPARAGRAAF	19
6. 1. Milieu	19
6. 2. Geluidhinder	19
6. 3. Bodem	19
6. 4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	20
6. 5. Geurhinder	20
6. 6. Externe veiligheid	20
6. 7. Milieuhindercontourenonderzoek	21
6. 8. Kabels en leidingen	21
6. 9. Overige zones	21
7. JURIDISCHE OPZET	22
7. 1. Inleiding	22
7. 2. Uitgangspunten	22
7. 3. Toelichting op de planregels	22
7. 4. Bestemmingen	23
7. 5. Algemene regels	23
7. 6. Overgangs- en slotregel	23

8.	FINANCIËLE PARAGRAAF	24
8. 1.	Financiële haalbaarheid	24
8. 2.	Exploitatieplan	24
8. 3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
9.	INSPRAAK EN OVERLEG	25
9. 1.	Te volgen procedure	25
9. 2.	Overleg	25
9. 3.	Inspraak	26

<u>Bijlage 1</u>	Quicksan natuurtoets Jan van Riebeeckstraat en Rembrandstraat, 12 oktober
<u>Bijlage 2</u>	Archeologisch onderzoek, 31 augustus 2012
<u>Bijlage 3</u>	Overleg- en inspraakreacties

1. Inleiding

1. 1. Aanleiding

Medio jaren '90 zijn de gemeente Steenwijkerland en Woonconcept gestart met het opstellen van een wijkplan voor Steenwijk West. Achtergrond daarbij was de achterblijvende kwaliteit van de fysieke leefomgeving (woningen en openbare ruimte) en een toename van de sociale problematiek. Onder andere tot uiting komend in het wegtrekken van oude bewoners, toenemende leegstand, verrommeling van de openbare ruimte, kinderen die buiten de wijk naar school gaan etc. Conclusie was: ingrijpen is noodzakelijk in nauwe samenwerking tussen gemeente, Woonconcept en bewoners en andere betrokkenen. Bewoners en andere betrokkenen hebben zich verenigd in het Wijkplatform Steenwijk West.

Samen met het projectbureau Wijkplannen en met het Wijkplatform Steenwijk west is een nieuwe wijkvisie 'Wijkvisie Steenwijk West 2025' (december 2009) opgesteld. De opgestelde wijkvisie geeft in circa 15 deelprojecten aan welke ingrepen noodzakelijk worden geacht. Op basis van de visie hebben gemeente Steenwijkerland en Woonconcept een Plan van aanpak ontwikkeld en een daarbij behorende financiële onderbouwing, waarin elk van de deelprojecten in volgorde is geprioriteerd. Daarbij spelen zaken als noodzakelijk onderhoud van de woningen, aanpak regenwaterproblematiek, aanpak bestaande riolering, aanpak wegbeheer, logische volgorde van uitvoering etc. Om dit plan van aanpak uit te voeren is op 4 maart 2011 een samenwerkingsovereenkomst getekend.

Deelproject B4 van de Wijkvisie bevat de sloop van drie seniorenwoningen langs de Jan van Riebeeckstraat. Deze staan op een markante, groene plek in de wijk. Ze zijn dusdanig verouderd en klein dat behoud voor de lange termijn niet wenselijk is. Om in de huidige vraag naar kleine, goedkope appartementen te voorzien worden de seniorenwoningen vervangen door een appartementencomplex, bestaande uit drie bouwlagen met in totaal 12 appartementen.

De nieuwe woningen zijn op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1. 2. Uitgangspunten voor het plan

Herstructurering

Woonconcept Vastgoed heeft op 25 mei 2012 een eerste ontwerp (locatiestudie) gepresenteerd met betrekking tot het herinrichtingsproject aan de Jan van Riebeeckstraat. Eind 2012 zullen de drie seniorenwoningen worden gesloopt. Er worden 12 (kleine) appartementen teruggebouwd.

De locatiestudie geeft op indicatieve wijze aan op welke manier de geplande 12 appartementen worden gesitueerd (zie figuur 1).



Figuur 1. Indicatieve schets nieuwe situatie hoek Jan van Riebeeckstraat en Paul Krugerstraat (bron:locatiestudie Steenwijk 25-05-2012)

De nieuwbouw bestaat uit een tweetal blokken, die min of meer in het verlengde van de bestaande woningen langs de Jan van Riebeeckstraat en de Paul Krugerstraat zijn gelegen. De nieuwbouw (drie bouwlagen met een platte afdekking) sluit qua bouwhoogte aan op deze woningen (twee lagen met kap). Op de beganegrond worden vier appartementen gehuurd door de RIBW IJssel-Vecht (Regionale Instelling voor Begeleiding bij Wonen, Werken en Welzijn). In deze woningen wordt zelfstandig gewoond met begeleiding op afroep/afstand. De RIBW begeleidt mensen met een psychiatrische of psychosociale beperking die om verschillende redenen niet zelfstandig kunnen deelnemen aan de samenleving. De acht appartementen op de 1^e en 2^e verdieping zijn bedoeld voor de huisvesting van jongeren. De benodigde parkeervoorzieningen worden aan de zijde van de Paul Krugerstraat en de Jan van Riebeeckstraat aangelegd. Uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk bomen worden gespaard (zie figuur 1).

Parkeren

De gemeente Steenwijkerland maakt bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan geen gebruik van de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). De afspraak is dat er ten minste 1 parkeerplaats per woning wordt aangelegd.

Het bestaande aantal van drie langspaarkeerplaatsen langs de Jan van Riebeeckstraat (deze waren in gebruik voor de drie te slopen huurwoningen) wordt met drie nieuwe langspaarkeerplaatsen uitgebreid tot een totaal van zes langspaarkeerplaatsen (binnen de bestemming Verkeer). Aan de Paul Krugerstraat bestaat de mogelijkheid nog eens zes nieuwe insteekparkeerplaatsen te realiseren (binnen de Wonen-Gestapeld). Het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen komt daarmee op 12 stuks (1 parkeerplaats per nieuwe woning).

1. 3. Plangebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1. 4. Leeswijzer

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en is de regeling

van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksgedeelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan.

Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onderdeel omvat de verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie uiteengezet.
- Hoofdstuk 3: Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van gebiedsvisie en uitgangspunten.
- Hoofdstuk 4: In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de actuele waarden in het plangebied.
- Hoofdstuk 5: De waterparagraaf is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6: Hoofdstuk 6 gaat in de van belang zijnde milieuaspecten.
- Hoofdstuk 7: In hoofdstuk 7 "Juridische planopzet" wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling (de verbeelding, de regels met de gebruiks- en bebouwingsregeling).
- Hoofdstuk 8: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 9: Dit hoofdstuk gaat in op inspraak en overleg.
- Hoofdstuk 10: Dit hoofdstuk wordt gereserveerd voor het behandelen van eventueel ingediende zienswijzen.

2. Huidige situatie

2. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van de herstructureringslocatie in Steenwijk – West.

2. 2. Ligging plangebied

Steenwijk is de hoofdkern van de gemeente Steenwijkerland, gelegen in het noordoosten van de gemeente, aan de spoorlijn en de rijksweg A32. De kern heeft in de regio een functie als streekcentrum voor wonen, werken en voorzieningen. Het plangebied ligt in de wijk Steenwijk – West.

2. 3. Ruimtelijke structuur



Figuur 3. Ruimtelijke structuur Steenwijk - West (bron: voorontwerp bestemmingsplan Steenwijk en Tuk)



Het plangebied wordt gekenmerkt als woongebied, gelegen aan een wijkontsluitingsweg (de Jan van Riebeeckstraat), voorzien van een bomenrij langs deze weg, met op de hoek van de Jan van Riebeeckstraat en de Paul Krugerstraat 'laag groen' (zie figuur 3).

2. 4. Functionele structuur



Figuur 4. Functionele structuur Steenwijk – West (bron: voorontwerp bestemmingsplan Steenwijk en Tuk)

 woongebied

De woonfunctie is dominant in de wijk Steenwijk - West. Ten westen van de wijk ligt, aan de Verlaatseseweg, een woonwagenkamp. Langs een uitloper van het Steenwijkerdiep is een zone voor woonboten aanwezig.

Het voorzieningenaanbod is redelijk beperkt. Er is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig in de vorm van een kerk en basisscholen. In het zuidoosten van de wijk liggen het politiebureau van Steenwijk en een scholengemeenschap. Ook liggen er enkele recreatieve voorzieningen ten westen van de wijk. Het betreft een volkstuinencomplex en een ijsbaan.

Ten westen van de wijk ligt het gezoneerde industrieterrein Groot Verlaat. Aan de Ruxveenseweg is, ten zuiden van het Broekslagenbos, een tankstation gevestigd. Ten westen van de wijk ligt de rioolwaterzuivering.

In de woonwijk zelf zijn geen solitaire bedrijven aanwezig. Wel komen bij een aantal woningen aan huis gebonden beroepen of bedrijven voor.

Het plangebied wordt gekenmerkt als woongebied (zie figuur 4).

3. Gebiedsvisie en uitgangspunten

3. 1. Planologische kaders

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

3. 2. Rijksbeleid en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

3. 3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder

de Wro, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming, in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Het beleid is vertaald in generieke beleidskeuzes, gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbinding zones. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als ze het gevolg zijn van provinciale keuzes staan ze in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Gebiedskenmerken

In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie specifieke kwaliteitsvoorwaarden en - opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de gebiedskenmerken zijn verschillende 'ontwikkelingsperspectieven' opgesteld. Uit de provinciale verordening blijkt dat in de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden gemotiveerd dat een nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Gezien het feit dat de woonbestemming reeds lange tijd op het plangebied ligt, is hier geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

3. 4. Regionaal beleid

Er is geen specifiek regionaal beleid van toepassing.

3. 5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Infrastructuur en openbare ruimte

De gemeente Steenwijkerland maakt bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan geen gebruik van de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). De afspraak is dat er ten minste 1 parkeerplaats per woning wordt aangelegd.

3.5.2. Visie op Wonen en Leefbaarheid 'Duurzaam vitaal'

De Gemeenteraad van Steenwijkerland heeft in 2007 de "Woonvisie 2007-2010: een Wijde Blik op Steenwijkerland" vastgesteld. Verder is beleid geformuleerd in de "Beleidsnotitie Kernen, kracht & kwaliteit" die in 2009 is vastgesteld. Dit vormde de basis voor het woonbeleid in de afgelopen jaren. Omstandigheden op de woningmarkt zijn ingrijpend gewijzigd en daarom heeft de gemeente het woonbeleid geactualiseerd in de nota Visie op Wonen en Leefbaarheid 'Duurzaam vitaal' opgesteld (VWL). De VWL is in de raad van 29 mei 2012 vastgesteld. In de VWL staat dat in de afgelopen jaren hard is gewerkt aan een aantal herstructureringen in Steenwijk West. Het beleid in de VWL gaat uit dat er voldoende woningen in Steenwijkerland worden gebouwd om in elk geval iedereen te huisvesten die in Steenwijkerland wil blijven wonen. De gemeente wil dan ook zodanig bouwen dat in principe alle doelgroepen een plaats kunnen krijgen. Met de beoogde herstructurering wil Woonconcept hier op inspelen.

3.5.3. Beleidsnotitie Ruimtelijke kwaliteit kernen

De gemeente Steenwijkerland heeft de Beleidsnotitie Ruimtelijke Kwaliteiten Kernen opgesteld, zodat zij ontwikkelingen meer kan gaan sturen op ruimtelijke kwaliteit. In deze notitie zijn de ruimtelijke kwaliteiten van de kernen benoemd, welke het uitgangspunt vormen bij de beoordeling van mogelijke (nieuwe) ontwikkelingen. Voor verschillende onderwerpen zijn uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor stedenbouwkundige ontwerpen. Deze notitie dient als integraal sturingsdocument bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij een handzaam en concreet afwegingskader is gegeven om een goede beoordeling te kunnen maken bij bouw aanvragen en -verzoeken waarvoor een afwijking van de regels moet plaatsvinden. De Beleidsnotitie Ruimtelijke Kwaliteiten Kernen dient samen met de Beleidsnotitie Facetbeleid als basis voor het te voeren beleid in de nieuwe bestemmingsplannen.

Vanwege de omvang van de kern Steenwijk is deze in de notitie onderverdeeld in deelgebieden.

Voor Steenwijk - West zijn gebieden aangegeven met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit (bruin op de kaartjes) en gebieden met een basiskwaliteit (geel op de kaartjes). Het plangebied ligt in het gebied met een basiskwaliteit (zie figuur 5).



Figuur 5. Ruimtelijke kwaliteit Steenwijk - West

3.5.4. Welstandsnota

De Welstandsnota 2004, vastgesteld d.d. 5 februari 2004, gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Steenwijkerland. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien van de gemeente. In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving, hoe een welstandsadvies tot stand komt en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Bovendien biedt de welstandsnota voor de welstandscommissie een beoordelingskader.

In de welstandsnota worden negenentwintig samenhangende gebieden binnen de gemeente Steenwijkerland genoemd en beschreven. Ieder gebied is op zijn karakteristieken beschreven en aan de hand daarvan zijn welstandscriteria opgesteld. De negenentwintig gebieden zijn in zes hoofdcategorieën ingedeeld. Deze zijn bepaald door landschapsaspecten. Binnen de hoofdgebieden zijn landschappelijke deelge-

bieden en kernen te onderscheiden. Iedere gebiedsbeschrijving is volgens een vast stramien opgezet: kaart, gebiedsbeschrijving (structuur, bebouwing, detaillering), bijzondere elementen, welstandsbeleid en tot slot de welstandscriteria. De gebiedsbeschrijving is de basis voor de formulering van het welstandsbeleid. Het beleid is vervolgens uitgewerkt in welstandscriteria. De criteria zijn toegespitst op drie schaalniveaus van de bouwplannen:

- situering;
- vormgeving;
- detaillering, kleuren en materiaalgebruik.

In de welstandsnota worden ook algemene en objectcriteria genoemd die niet gebiedsspecifiek zijn maar in de gehele gemeente gelden. Het gaat enerzijds om meer algemene criteria, zoals de criteria voor architectonische kwaliteit. Anderzijds gaat het om objectgerichte criteria bijvoorbeeld de criteria voor monumenten.

Steenwijk – West valt in het welstandsgebied ‘vooroorlogse wijken’. Het beleid is gericht op het behouden van de bebouwingskarakteristieken zoals die in de verschillende gebiedsbeschrijvingen in de welstandsnota nader zijn omschreven. Vernieuwing is onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Voor de volledige lijst van welstandseisen wordt verwezen naar de welstandsnota en de bijbehorende kaart.

4. Actuele waarden

4. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de actuele waarden in het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op de flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie.

4. 2. Flora en Fauna

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Ecogroen advies heeft een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Deze is als **bijlage 1** (quickscan natuurtoets Jan van Riebeeckstraat en Rembrandstraat, 12 oktober 2012) aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 1.300 meter van Natura 2000-gebied De Wieden. Voor alle habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn opgesteld geldt dat hierop geen negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van de beoogde sloop- en bouwwerkzaamheden. Op basis van de ligging en de aard van de ruimtelijke ingrepen wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige EHS of natuur buiten de EHS.

Aangetroffen en te verwachten soorten:

- tijdens de nachtelijke bezoeken zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. De beoogde plannen hebben geen nadelige gevolgen op mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes en op belangrijk foerageergebied van vleermuizen;
- vaste verblijfplaatsen van zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals Steenmarter) zijn niet te verwachten in de bebouwing. Mogelijk komen wel enkele laag beschermde grondgebonden zoogdieren zoals Huisspitsmuis, Bosmuis en Egel voor in of in de directe omgeving van het plangebied;
- van Huismus, een broedvogel met jaarrond beschermde nesten, zijn en het plangebied vijf paartjes vastgesteld. Verder zijn meer algemene broedvogels als Kauw, [REDACTED] en Huiszwaluw broedend aanwezig of te verwachten;
- in het plangebied zijn geen reptielen of beschermde flora, vissen, amfibieën, ongewervelden en weekdieren aangetoond of te verwachten. Onder strooisellaag en ruigte van de omliggende groenstructuren is wel overwintering te verwachten van enkele laag beschermde amfibieën zoals Bruine kikker en Gewone pad.

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen:

- als gevolg van de sloop van de panden verdwijnen zeker vijf broedplaatsen van Huismus. Uit een omgevingscheck is gebleken dat in de omgeving geen uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn. Voor het verwijderen van deze broedplaatsen is het noodzakelijk aanvullende mitigerende maatregelen te nemen om de functionele leefomgeving permanent te garanderen. Deze maatregelen dienen te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst Regelingen in de vorm van een ont-heffingsaanvraag;
- werkzaamheden die nesten of andere vaste rust- en verblijfplaatsen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor begin maart en na half juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- bij de beoogde plannen gaan mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren verloren. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet, waardoor verbodsbepalingen niet worden overtreden.

Bij de planvorming een werkprotocol worden opgesteld waarin rekening zal worden gehouden met enkele belangrijke en verplichte mitigerende maatregelen: het realiseren van alternatieve broed- en slaapplekken voor de huismus voorafgaand aan de sloop van de bebouwing en de nieuwbouw en het slopen van de panden buiten het broedseizoen van Huismus (dus in de periode 1 september – 1 maart).

4. 3. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ingrijpend gewijzigd. Niet alleen archeologische waarden, maar ook gebouwd erfgoed en landschappelijke historische waarden moeten een vaste plek krijgen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

4. 4. Archeologie

In het *Europese Verdrag van Malta*, ondertekend door een groot aantal EU-landen waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het Europese archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke orderingsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de gewijzigde Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten

bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

De gemeente Steenwijkerland heeft een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (zie figuur 6). Op deze kaart is het plangebied grijs gearceerd (als aanduiding van bebouwde kom). Het gemeentelijk beleid geeft aan dat in bebouwde kommen per geval moet worden bekeken in overleg met de gemeente/archeoloog of een archeologisch onderzoek nodig is, waarbij geldt dat voor ingrepen van minder dan 250 m² in principe geen archeologisch onderzoek zal worden gevraagd. In overleg met de gemeentelijk archeoloog is besloten een archeologisch onderzoek in te stellen. Arcadis heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het uitgevoerde veldonderzoek (zie **bijlage 2**) is gebleken dat de bodem in het plangebied volledig is verstoord. Onder de verstoorde lagen zijn geen archeologische waarden meer te verwachten. Er werden geen archeologische indicatoren aangetroffen, eventueel aanwezige archeologische waarden zijn verstoord. De regioarcheoloog adviseert de conclusie van Arcadis over te nemen. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Mochten bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt, volgens de Monumentenwet 1988, artikel 53, een meldingsplicht bij de gemeente Steenwijkerland (www.steenwijkerland.nl).



Figuur 6. Archeologische verwachtingskaart Steenwijkerland

5. Waterparagraaf

5. 1. Beleid ten aanzien van de waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen ¹⁾. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen ²⁾.

Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) moeten ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging worden onderzocht.

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de *Vierde Nota Waterhuishouding*, *Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw*, de *Europese Kaderrichtlijn Water* en de *Beleidslijn ruimte voor de rivier*.

De provincie Overijssel geeft richting aan het waterbeleid in de provinciale Omgevingsvisie. Het integrale karakter van de Omgevingsvisie betekent dat het meteen ook het wettelijk verplichte Regionaal Waterplan van Overijssel is. Op de functiekaart worden primaire watergebieden aangegeven. In het bestuurlijke platform Vecht-Zwarte Water is een stroomgebiedvisie opgesteld waarin onder andere de risico's op wateroverlast zijn omschreven.

Waterschap Reest en Wieden heeft haar beleid in het *Waterbeheerplan 2007-2012* omschreven. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap. Om de functies landbouw en natuur optimaal te bedienen, heeft het waterschap een zone van hydrologische beïnvloeding ingesteld.

Binnen deze zone kunnen ingrepen in de waterhuishouding extra gevoelig zijn voor de aanwezige functies in de omgeving van het plan.

De *Kaderrichtlijnrichtlijn Water* omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden.

Als laatste wordt in het kader van *Waterbeheer 21^e eeuw* (WB21) extra aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen en water moet zoveel mogelijk binnen een plangebied worden vastgehouden. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden

¹⁾ Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), *Handreiking Watertoets II*, Den Haag.

²⁾ Zie artikel in van de Waterwet.

of beekdalen moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, moet zoveel mogelijk worden vastgehouden of worden geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

5. 2. Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishouding

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Aanleghoogte van de bebouwing

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

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater.

Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien u grondwater gaat onttrekken tijdens de aanleg en u wilt dat lozen in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels. Neem hierover contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Wetgeving grondwateronttrekking

Indien er een grondwateronttrekking in het plan plaats vindt. Is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig bent. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht. Neem contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Milieuzonering

Omdat het bestemmingsplan in de digitale watertoets de kaartlaag 'milieuzonering RWZI' heeft geraakt is het plan in de normale procedure terechtgekomen. Wij willen u er dan ook op attenderen dat de geluid/geurzonering hier van kracht is.

Watertoetsproces

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

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

6. Milieuparagraaf

6. 1. Milieu

In onderstaande paragrafen wordt een overzicht gegeven van de voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan relevante milieuaspecten.

6. 2. Geluidhinder

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

Dit geldt niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen deze gebieden wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerd na te gaan wat de te verwachten verkeersintensiteit in het verblijfsgebied gaat worden en welke type verharding hier van toepassing is. Leidraad is dat voor de volgende 30 km per uur wegen wel aandacht wordt besteedt aan geluidhinder:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit > 2450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit > 1150 motorvoertuigen per etmaal.

Rondom het plangebied geldt een 30 km/uur regime. Verkeerstellingen op de Jan van Riebeeckstraat ontbreken. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de doorgaande wegen Verlaatsweg en Gasthuislaan mag verwacht worden dat de intensiteit op de Jan van Riebeeckstraat en de Paul Krugerstraat lager is dan 1.150 motorvoertuigen per dag, waardoor nader onderzoek achterwege kan blijven.

Ten westen van de wijk ligt het gezoneerde industrieterrein Groot Verlaat. De bij dit bedrijventerrein behorende zone ligt buiten het plangebied.

6. 3. Bodem

Het uitgangspunt voor wat betreft de bodem in het plangebied, is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor het wonen of een andere functie. Er mag gezien het feit dat de locatie sinds vele decennia uitsluitend voor de functie wonen is gebruikt en niet voor bedrijfsmatige activiteiten, verwacht worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient een recent bodeonderzoeksrapport te worden overlegd, waarin aangetoond wordt dat de bodem inderdaad geschikt is voor de beoogde functie. Dit onderzoek kan het beste uitgevoerd worden op het moment dat de bestaande woningen zijn gesloopt.

6. 4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Gezien het aantal van 12 woningen in het plangebied en dus “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging voldoet het bestemmingplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

6. 5. Geurhinder

Er zijn geen agrarische activiteiten die een belemmering opleveren.

6. 6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen. In oktober 2004 is een nieuwe AMvB in werking getreden, het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, waarin het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen is vastgelegd. Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met

het feit dat er geen kwetsbare functies (bijvoorbeeld woningen) binnen een 10^{-6} risico-contour van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour.

Uit de risicokaart van de provincie blijkt dat er in en in de nabijheid van het plangebied geen gevaarzettende functies aanwezig. De regeling met betrekking tot externe veiligheid heeft dan ook geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan.

6. 7. Milieuhindercontourenonderzoek

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht, met daarin een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

In de nabijheid van het plangebied bevingen zich geen bedrijven waar rekening mee hoeft te worden gehouden.

6. 8. Kabels en leidingen

Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) per 1 januari 2011 dient binnen een bestemmingsplan het Plaatsgebonden risico-contour (PR) en Groepsrisico (GR) verantwoord te worden (artikel 11 en 12 Bevb). Op basis van artikel 19 Bevb dient voor 1 januari 2016 het bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met het Bevb.

Zoals uit de risicokaart blijkt, ligt er op 300 meter ten zuiden van het plangebied een hogedruk aardgasleiding N-500-10-KR-050. Gezien de afstand behoeft het groepsrisico niet nader te worden uitgerekend.

6. 9. Overige zones

In het plangebied bevinden zich geen straalpaden en dergelijke.

7. Juridische opzet

7. 1. Inleiding

Met het vaststellen van de uitgangspunten en de randvoorwaarden, heeft de beleidskeuze voor de regeling in het plan gestalte gekregen. Deze keuze krijgt haar juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wro, die per 1 juli 2008 gewijzigd is. Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwste wettelijke regelgeving en volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. De SVBP is per 1 januari 2010 verplicht volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

7. 2. Uitgangspunten

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

In de “Inleidende regels” zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen én van de wijze van meten, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de “Bestemmingsregels” zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In de “Algemene regels” staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende wijzigingsregels.

7. 3. Toelichting op de planregels

In paragraaf 7.4 wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de voor de gemeente Steenwijkerland gebruikelijke regelingen.

7. 4. Bestemmingen

Wonen - Gestapeld

Met de bestemming Wonen - gestapeld wordt de bouw van 12 appartementen mogelijk gemaakt. De regeling sluit aan bij de door de gemeente Steenwijkerland gehanteerde regeling.

De woningen dienen binnen het bouwblok te worden gebouwd. Het maximum aantal woningen bedraagt 12. Binnen de bestemming Wonen - gestapeld is de maximale bouwhoogte 10 meter.

Binnen de bestemming mogen parkeervoorzieningen worden aangelegd.

Verkeer - Parkeerterrein

Ten behoeve van de aan leggen parkeerplaatsen is langs de Jan van Riebeeckstraat een strook met de bestemming Verkeer opgenomen.

7. 5. Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen. Het gaat hier over een Antidubbelregel, Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels, Algemene afwijkingsregels, Algemene procedureregels en Overige regels.

7. 6. Overgangs- en slotregel

In de overgangsregel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan Steenwijk – Jan van Riebeeckstraat".

8. Financiële paragraaf

8. 1. Financiële haalbaarheid

Ten aanzien van de nieuwbouw is een kostendekkende opzet het uitgangspunt. Stichting Woonconcept heeft een kostendekkende exploitatieopzet vastgesteld.

8. 2. Exploitatieplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 12 appartementen mogelijk. Omdat het gaat om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, valt het plan onder de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen. Formeel dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen en deze gezamenlijk met het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet wanneer het kostenverhaal op een andere manier is gewaarborgd, bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst.

Overeenkomst / exploitatieplan

Stichting Woonconcept en de gemeente Steenwijkerland hebben in de Samenwerkingsovereenkomst Wijkvisie 2025 Steenwijk-West afspraken gemaakt ter zekerstelling van de door partijen gemaakte kosten. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad expliciet besluiten om geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

8. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit plan is onderdeel van de herstructurering van Steenwijk - West, waar medio jaren'90 reeds mee is gestart. Bewoners en andere betrokkenen hebben zich verenigd in het Wijkplatform Steenwijk West. Samen met het projectbureau Wijkplannen en met het Wijkplatform Steenwijk west is een nieuwe wijkvisie 'Wijkvisie Steenwijk West 2025' (december 2009) opgesteld. De opgestelde wijkvisie geeft in circa 15 deelprojecten aan welke ingrepen noodzakelijk worden geacht. Op basis van de visie hebben gemeente Steenwijkerland en Woonconcept een Plan van aanpak ontwikkeld en een daarbij behorende financiële onderbouwing, waarin elk van de deelproject in volgorde is geprioriteerd. Deelproject B4 van de Wijkvisie bevat de sloop van 3 seniorenwoningen lang de Jan van Riebeeckstraat. Ze zijn dusdanig verouderd en klein dat behoud voor de lange termijn niet wenselijk is. Om in de huidige vraag naar kleine, goedkope appartementen te voorzien worden de seniorenwoningen vervangen door een appartementencomplex. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd.

9. Inspraak en overleg

9. 1. Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

9. 2. Overleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van het Rijk en provincie Overijssel. Instanties die blijkens hun werkkerrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro.

Het rijk heeft aangegeven dat bestemmingsplannen die geen nationaal ruimtelijk belang raken (zie paragraaf 3.2.) niet meer in het kader van het vooroverleg toegesonden behoeven te worden.

Het plan is op 26 november 2012 aan de volgende instanties toegestuurd met het verzoek om advies:

1. de Provincie Overijssel;
2. het Waterschap Reest & Wieden;
3. welstand- en monumentencommissie het Oversticht;
4. de regionale Brandweer IJsselland;
5. Brandpreventie Steenwijkerland;
6. de gemeentelijke Verkeerscommissie;
7. de Voorlichting en  voor de Woningbouw (VAC) Steenwijkerland;
8. de wijkvereniging Steenwijk West.

Op het voorontwerpbestemmingsplan is gereageerd door de instanties genoemd onder 1, 3 en 4. Geen van genoemde instanties heeft inhoudelijke opmerkingen gemaakt. De overige genoemde instanties hebben niet gereageerd. Aangenomen is dat zij geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan hebben.

Conclusie: Naar aanleiding van het overleg zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.

9. 3. Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het bestemmingsplan vanaf 5 december 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één (schriftelijke) inspraakreactie ingediend. De reactie van de inspreker is in het volgende samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. In verband met de privacyregels ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens, is de inspraakreactie geanonimiseerd.

1. inspreker 1;

Ad 1. Inspreker 1

Inspreker geeft bij brief van 10 januari 2013 aan dat het plan voor de bouw van de appartementen discriminerend is. Er worden seniorenwoningen gesloopt en er worden woningen voor jongeren gebouwd.

Reactie: Op basis van de Visie op Wonen en Leefbaarheid 'Duurzaam Vitaal' worden er voldoende woningen in Steenwijkerland gebouwd om in elk geval iedereen te huisvesten die in Steenwijkerland wil blijven wonen. De gemeente wil dan ook zodanig bouwen dat in principe alle doelgroepen een plaats kunnen krijgen. In deze situatie heeft dit geleid tot de volgende keuze. In vier appartementen zal zelfstandig worden gewoond, met begeleiding op afstand. De overige 8 appartementen zijn bedoeld voor de huisvesting van jongeren. Het feit dat hier is gekozen voor de huisvesting van jongeren wil niet zeggen dat er sprake is van discriminatie. Immers, uitgangspunt is dat alle doelgroepen in Steenwijk een plaats kunnen krijgen.

Daarnaast geeft de inspreker aan dat de manier van bouwen niet past binnen de laagbouwwijk, het gebouw oogt bunkerachtig en wijkt af in de kleurstelling.

Reactie: De twee blokken vormen een afsluiting op de hoek waar twee wegen bij elkaar komen. Vanwege deze bijzondere situering is het mogelijk een afwijkende vorm en kleurstelling te hanteren. Om voor dit aantal appartementen de bebouwing compact te houden, en zo veel mogelijk groene ruimte over te houden, is gekozen voor een platte afdekking. Qua hoogte (drie bouwlagen plat afgedekt) sluiten de twee blokken aan op de woningen in de [REDACTED] - beekstraat en de Paul Krugerstraat (twee bouwlagen met kap). Ook de situering van de twee blokken ligt in het verlengde van de rijen woningen in de Jan van Riebeeckstraat en de [REDACTED] - straat.

Tot slot geeft de inspreker aan dat het woongenot minder zal worden door een grote toename van verkeers- en parkeerbewegingen en andersoortig overlast.

Reactie: Aan de Paul Krugerstraat worden 6 nieuwe insteekparkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Jan van Riebeeckstraat wordt het bestaande aantal van 3 langspaarkeerplaatsen uitgebreid tot 6 langspaarkeerplaatsen. Hiermee is er sprake van 1 parkeerplaats per woning. Het parkeren zal derhalve geen overlast in de wijk veroorzaken. Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting inderdaad toenemen. De Jan van Riebeeckstraat betreft een wijkontsluitingsweg, waar al sprake is van een redelijk verkeersaanbod. De toename van het verkeer door de realisatie van 12 appartementen zal niet onevenredig zijn.

Conclusie: Naar aanleiding van de inspraakreactie zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.