

Gemeente Steenwijkerland
Tukseweg 129

Ruimtelijke onderbouwing

Januari 2018

Kenmerk 1708-02-T01
Projectnummer 1708-02

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Plangebied	2
1.3.	Vigerende regeling	2
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie	5
2.2.	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Barro	8
3.1.3.	Visie erfgoed en ruimte	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Omgevingsvisie Overijssel	9
3.2.2.	Omgevingsverordening Overijssel (2017)	11
3.2.3.	Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030	13
3.3.2.	Visie op wonen en leefbaarheid	13
3.3.3.	Welstandsnota Steenwijkerland	13
4.	Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording	15
4.1.	Milieu	15
4.1.1.	Flora en Fauna	15
4.1.2.	Luchtkwaliteit	16
4.1.3.	Akoestiek	17
4.1.4.	Bodem	17
4.1.5.	Externe veiligheid	18
4.1.6.	Milieuzonering	19
4.2.	Verkeer	20
4.3.	Water	21
4.4.	Archeologie	23
5.	Projectbeschrijving	24

6.	Uitvoerbaarheid	25
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De bedrijfsbebouwing aan de Tukseweg 129 in Tuk is in bouwtechnisch opzicht verouderd. Op deze locatie, was voorheen een garagebedrijf gevestigd. De panden staan inmiddels al jarenlang leeg. In bedrijfseconomisch opzicht is het niet rendabel om de bebouwing zonder forse investeringen een duurzame toekomst als bedrijfsgebouw te geven. Bovendien is de bebouwing ingesloten door woonbebouwing. Door de bedrijfsfunctie te beëindigen en in plaats daarvan woningbouw mogelijk te maken, wordt het woon- en leefklimaat voor omwonenden verbeterd. Voor het plangebied is een plan ontwikkeld waarbij de huidige bebouwing wordt gesloopt en in plaats daarvan 3 woningen worden gebouwd.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



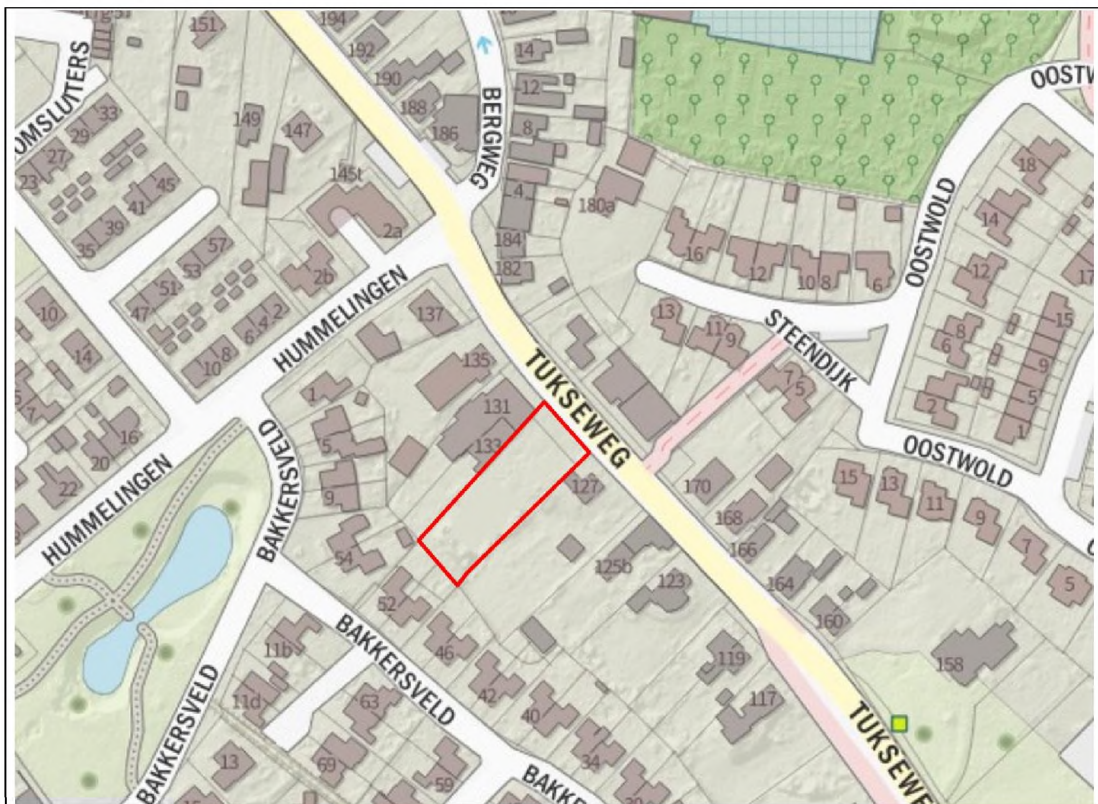
Het vigerende bestemmingsplan Steenwijk en Tuk maakt deze ontwikkeling niet mogelijk. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken zal aan burgemeester en wethouders van de Gemeente Steenwijkerland verzocht worden om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omge-

vingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure wordt gegeven in deze rapportage.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Tuk aan de Tukseweg. Het plangebied beslaat de kadastrale percelen Steenwijkerland, sectie L 2380 en E 2734 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.450 m².

Afbeelding 2: Plangebied.



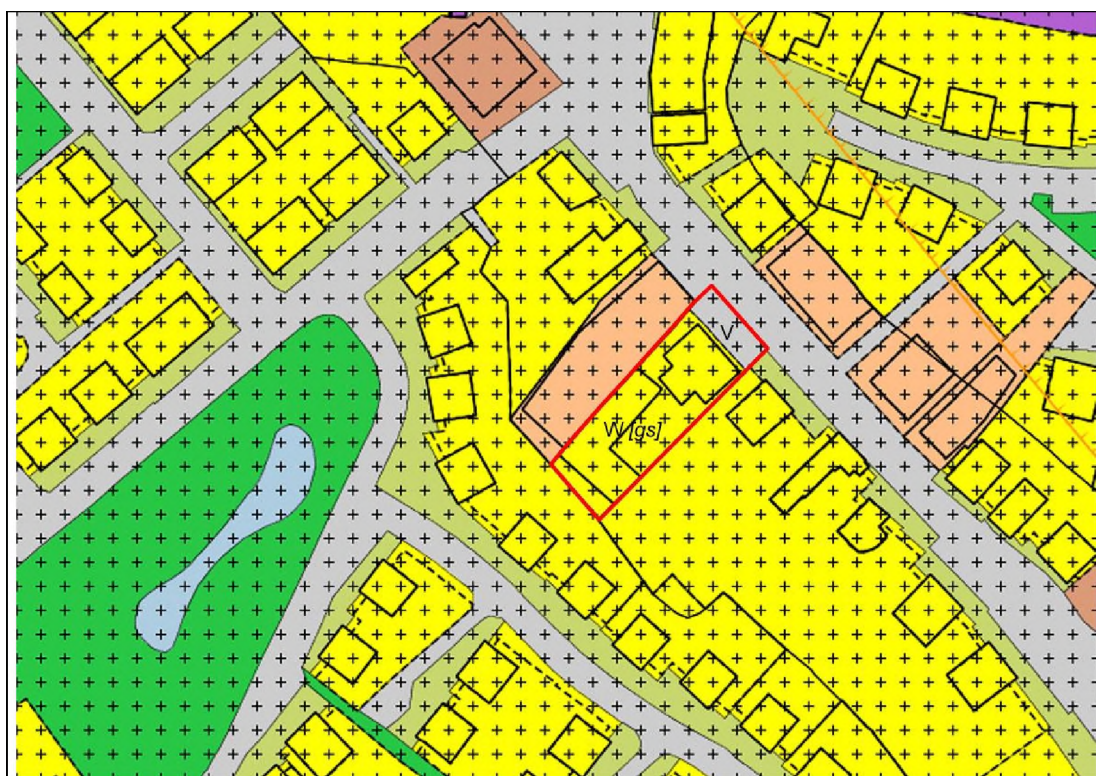
1.3. Vigerende regeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk" dat op 17 september 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Steenwijkerland is vastgesteld. Het bouwplan past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan. In deze paragraaf is aangegeven op welke punten het bouwplan afwijkt van dit bestemmingsplan, waarbij tussen haakjes het desbetreffende artikellid is aangegeven.

Het plangebied heeft daarin voor het grootste deel de bestemming "Wonen - Gestapeld". Binnen die bestemming mogen 10 wooneenheden worden gerealiseerd. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Het onderhavige bouwplan omvat geen gestapelde woningen (artikel

37.1.1), maar een rijtje van drie woningen. Bovendien zijn de woningen niet geheel binnen het bouwvlak geprojecteerd (artikel 37.2.1, onder a). Gebouwen dienen met plat dak of een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt te worden. In een aantal situaties is de dakhelling 65° (artikel 37.2.2, onder f). Het voorste deel van het perceel heeft de bestemming "Verkeer" (artikel 29.1.1). In deze bestemming is een deel van de woningen en zijn de voortuinen van de woningen gesitueerd. Twee van de drie bergingen worden buiten het op de verbeelding aangeduide bouwvlak (artikel 37.2.1, onder a) gesitueerd. Omdat op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' (artikel 37.2.1, onder b) niet is aangegeven, past de bouw van deze bergingen niet in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 3: Fragment vigerende bestemmingsplan.



Het plangebied heeft de archeologische dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" waarbij in de bebouwde kom een onderzoeksplicht geldt vanaf 250 m² en dieper dan 0,50 meter. Gelet op de omvang van het bouwplan is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie Tuk". De gronden zijn daardoor mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden. Op grond van deze bestemming gaat de voorkeur uit naar de bebouwingstypologie

vrijstaande en halfvrijstaande woningen (artikel 51.1.2). De bouw van een rij van drie woningen wijkt hier weliswaar vanaf, maar deze afwijking is kleiner dan indien gestapelde woningen zouden worden gebouwd zoals op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Inleiding, waarin wordt ingegaan op de aanleiding, de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan.
2. Beschrijving bestaande situatie, waarin een beeld wordt gegeven van de historie, gebruik en de ruimtelijke structuur van het projectgebied.
3. Beleidskaders, waarin de relevante beleidsuitgangspunten en regelgeving van zowel de gemeente, provincie als rijk worden beschreven.
4. Randvoorwaarden, waarin de randvoorwaarden, onderzoeken en regelgeving worden toegelicht.
5. Projectbeschrijving, waarin de gewenste ontwikkeling wordt toegelicht.
6. Planologisch-juridische toelichting.
7. Economische uitvoerbaarheid.
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie

Tuk is een van de kernen van de gemeente Steenwijk. Al op de topografische kaart van 1850 is een buurtschap zichtbaar ter plaatse van het onderhavige plangebied, bestaande uit lintbebouwing met enkele huizen langs de Tukseweg. In 1911 werd de coöperatieve zuivelfabriek "Ons Belang" opgericht, die in de loop der tijd de meeste zuivelfabrieken in de gemeente zou overnemen. Later fuseerde het bedrijf enkele malen met de zuivelfabrieken uit de regio en hieruit ontstond uiteindelijk NOVAC, Nieuw(land) en Oud voor Agrarische Concentratie. De eerste uitbreidingen van het dorp zijn te zien op de topografische kaart uit 1961. Pas sinds het midden van de 80'er jaren van de vorige eeuw staan er woningen aan het Bakkersveld, de straat die het plangebied aan de achterzijde begrensd.

De van oudsher aanwezige lintbebouwing bestaat uit vooral uit vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen (kleine korrel), waarbij de dichtheid nabij het centrum hoger is dan verder naar het zuiden. In het lint zijn rondom de onderhavige planlocatie op een aantal plekken onder meer woningen vervangen door winkelpanden, waardoor de van oudsher aanwezige korrelstructuur van het lint is verstoord.

Afbeelding 4: Historische topografie.



2.2. Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Tuk ligt in een zandlandschap op de rand van een stuwwal die ontstaan is in de voorlaatste ijstijd. Het reliëf, ontstaan door opstuwing van de kleibodem, vormt een opvallend contrast met

het lager gelegen zeelei- en laagveenlandschap. Op de stuwwal komen kleine dalen voor met beekjes. Tuk ligt op de rand van de stuwwal, op de grens met het kampenlandschap.

De Tukseweg is nog steeds de doorgaande weg vanaf Steenwijk richting Wolvega. De lintbebouwing langs de Tukseweg bestaat voornamelijk uit woonbebouwing, afgewisseld door enkele winkels. Het betreft vooral vrijstaande woningen op ruime percelen, die bestaan uit één en soms twee bouwlagen met een kap. In het hart van het dorp is de bebouwingsdichtheid iets hoger

Op de locatie Tukseweg 129-131, was voorheen garagebedrijf Kiekebelt gevestigd. De panden staan inmiddels al jarenlang leeg. Deze locatie is hierdoor in een neerwaartse spiraal terecht gekomen en doet al jaren afbreuk aan het dorpsbeeld van Tuk.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft betrekking op de ruimtelijke hoofdstructuur en het mobiliteitsbeleid voor Nederland. Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Het plangebied ruimschoots buiten de begrenzing van de Nationaal Landschappen.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, eco-

nomie en wonen worden afgewogen. De gemeente Steenwijkerland is op grond van de SVIR verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van de woningbouw.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat 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.

De ladder dient te worden toegepast voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met 3 toe. De ladder hoeft in dit geval niet te worden toegepast. Desalniettemin passen de voorgenomen ontwikkelingen binnen de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van bestaande voorzieningen als de meest duurzame manier van ruimtelijke ontwikkeling.

De SVIR gaat voor het overige (uiteraard) niet in op lokale ontwikkelingen waarvan in het onderhavige geval sprake is. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.1.2. Barro

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat juridische regels voor de doorwerking van de nationale belangen in ruimtelijke plannen. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de planontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.1.3. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit het archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.4) blijkt dat de ondergrens die archeologisch onderzoek noodzakelijk maakt, niet wordt overschreden. De bebouwing in het plangebied is overigens uit cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol. In paragraaf 2.2 is een omschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 5 is aangegeven hoe de planontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht binnen die bestaande situatie wordt ingepast.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 "Beken kleur" is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. In de omgevingsvisie zelf staat het uitvoeringsmodel centraal. Bij een initiatief voor woningbouw kan aan de hand van drie stappen worden bepaald **of** een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, **waar** het past en **hoe** het uitgevoerd kan worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied.

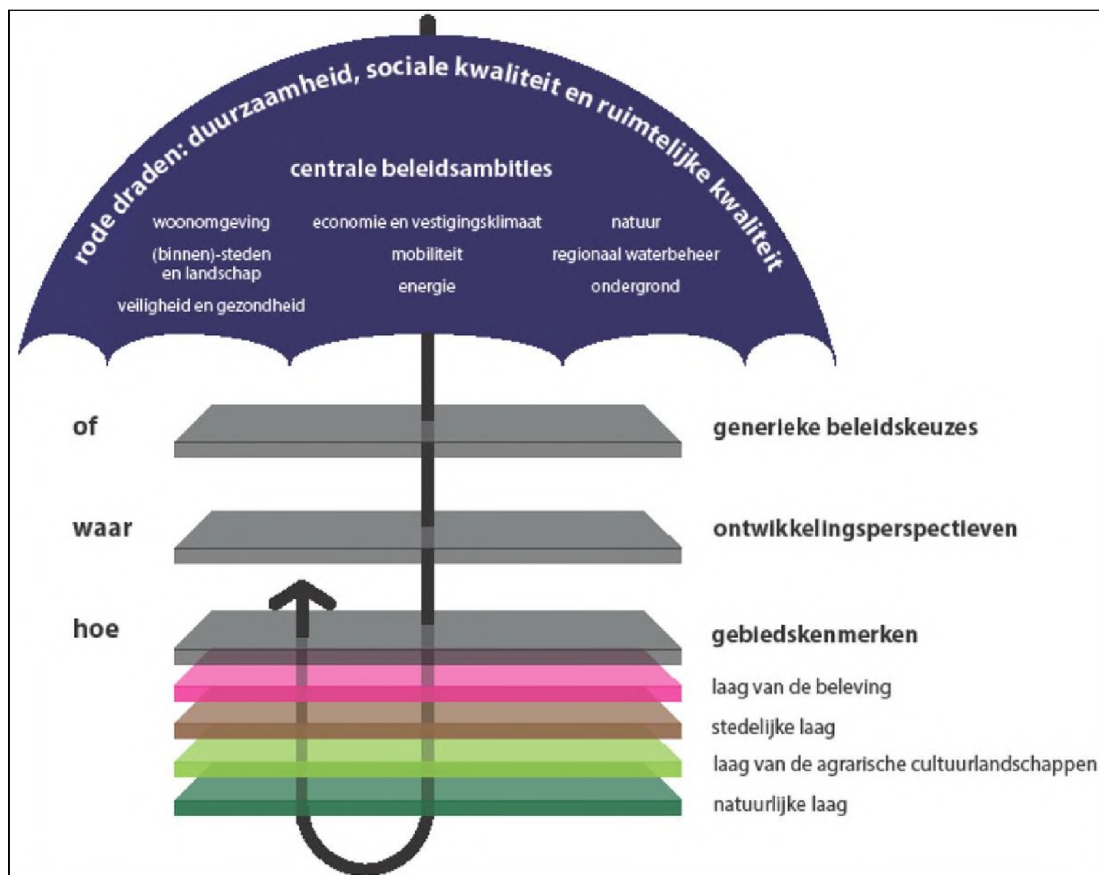
De beantwoording van de **of**-vraag is een zogenaamde generieke beleidskeuze. Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkelingen nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

Het slopen en vervangen van de panden van een voormalig garagebedrijf en deze vervangen door woningbouw past binnen de genoemde generieke beleidskeuzes van de provincie. De ontwikkeling vindt plaats door een herstructurering van een in het verleden al bebouwd perceel en de woonfunctie past in de sociaaleconomische structuur van de omgeving.

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden, waarvan drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden. Voor Tuk is het ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus' van toepassing. Om de kwaliteit van de Overijsselse steden

en dorpen te garanderen, zijn goede verbindingen nodig tussen de steden en dorpen, en met de stedelijke netwerken. En is het belangrijk dat de steden en dorpen elkaar versterken (complementariteit). Aanwezige dynamiek en lokale energie moeten we zien te benutten om de verscheidenheid in identiteit en kenmerken van de steden en dorpen te versterken. Dit laatste bijvoorbeeld door aan te sluiten bij de karakteristieke opbouw en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte stads- en dorpsranden.

Afbeelding 5: Uitvoeringsmodel.



De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. De herstructurering van de Tukseweg 129 past binnen dit uitgangspunt doordat de dorpskern van Tuk meer aantrekkelijk wordt gemaakt en woonruimte wordt geboden in een prijssegment dat aantrekkelijk is voor starters op de woningmarkt.

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Deze zijn beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

De natuurlijke laag: Dekzandvlakten

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een perceelsgebonden ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen plaats waardoor sprake is van een aantasting van het de kenmerkende elementen. Het plangebied is bovendien te klein om die kenmerkende elementen te versterken.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

Het Oude hoevenlandschap is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Door de geleidelijke verstedelijking van de dorpskern van Tuk is het hoevenlandschap niet meer aanwezig. Ook hiervoor geldt dat het plangebied een te beperkte omvang heeft voor het herstel van die karakteristiek.

De stedelijke laag: woonwijk 1955 - nu

Tuk wordt in de stedelijke laag aangeduid als: woonwijk 1955 - nu. De omgeving is echter niet zozeer te kenmerken als woonwijk, maar meer als lintbebouwing. Bij het ontwerp van de woningen is de individuele uitstraling van de architectuur van de bestaande lintbebouwing als uitgangspunt gebruikt. Het ontwerp houdt zodoende rekening met de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskarakteristieken van de woningen in de directe omgeving.

Laag van de beleving

Het plangebied is op de kaart Laag van de beleving niet aangegeven.

3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel (2017)

Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. De Omgevingsverordening is net als de Omgevingsvisie op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei van kracht geworden. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals

deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

Op grond van artikel 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie) voorzien bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Woningbouw is op grond van artikel 2.2.2, lid 3 toegestaan als hiervoor de behoefte is aangetoond en deze behoefte is vastgelegd in de woonafspraken tussen de provincie en gemeenten. Deze afspraken zijn opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel 2016-2020. Dit document is opgesteld op basis van de Regionale Woonvisie West-Overijssel. In de samenwerkingsovereenkomst worden op 5 thema's woonafspraken gemaakt tussen de gemeenten van West-Overijssel en de provincie. De overeenkomst is ondertekend op 27 januari 2016. In deze overeenkomst is afgesproken dat nieuwe ontwikkeling getoetst moeten worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dat betekent dat beschreven moet worden dat dat voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in hoeverre deze binnen bestaand stedelijk gebied voorzien kan worden en een beschrijving in hoeverre de toekomstige locatie multimodaal wordt ontsloten.

Door de planontwikkeling is sprake van een afname van het aantal woningen ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden van 10 naar 3. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is goed bereikbaar per auto, openbaar vervoer, fiets en per voet. Hierdoor is sprake van een multimodale ontsluiting. Aan de ladder van duurzame verstedelijking wordt derhalve voldaan.

Het plangebied ligt volgens de verordening van de provincie Overijssel niet in een 'intrekgebied' of een 'grondwaterbeschermingsgebied'. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken hebben dan ook geen negatieve invloed op de kwaliteit van het (grond) water.

De regels uit de verordening verzetten zich dan ook niet tegen de ontwikkelingen in het plangebied.

3.2.3. Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 en het in de Omgevingsverordening Overijssel 2017 verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeenteraad heeft op 26 juni 2007 de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 vastgesteld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de potenties van het gebied.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van het Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek. In het onderhavige plangebied wordt door middel van herstructurering 3 woningen in de bestaande dorpskern van Tuk gebouwd. Het vigerende bestemmingsplan maakt 10 woningen mogelijk. Hierdoor is geen sprake van aanpassing van het woningbouwcontingent van de gemeente. De ontwikkeling past daarom ook in het gemeentelijke beleid.

3.3.2. Visie op wonen en leefbaarheid

De Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal, die door de gemeenteraad van Steenwijkerland op 29 mei 2012 is vastgesteld, geeft de visie van de gemeente Steenwijkerland weer op het gebied van wonen en leefbaarheid. Ten aanzien van het woonaanbod ziet de gemeente Steenwijkerland een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. De gemeente Steenwijkerland streeft ernaar om minimaal 50% van de nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren. Het onderhavige project draagt bij aan die doelstelling.

3.3.3. Welstandsnota Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan moet voldoen. Voor de Bergweg, de Oldemarktseweg en de Tukseweg geldt dat:

- de bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven dienen te worden behouden;
- vernieuwing onder voorwaarden mogelijk is;
- aan de randen met het buitengebied de bebouwing dient aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.

Voor de onderhavige planontwikkeling zijn met name de volgende bebouwingskarakteristieken van belang. De woonhuisbebouwing uit de eerste decennia van de twintigste eeuw is in hoofdform één of tweelaags onder een kap, tot rond 1930 gevarieerd, daarna meer uniform. De wo-

ningen zijn op de weg georiënteerd, maar niet in de rooilijn. De woningen uit de wederopbouwperiode, één of tweelaags onder een kap of plat dak, zijn afwisselend wel en niet in de rooilijn gelegen. De hoofdvorm, oriëntatie en situering van de woningen tussen 1970 en 1990 verschillen niet wezenlijk van de wederopbouwperiode, maar de detaillering is anders. De bebouwing is tamelijk uniform van karakter. In het laatste decennium van de twintigste eeuw is de particuliere woningbouw meer gevarieerd. Deze bebouwingskarakteristieken zijn als uitgangspunt voor de architectuur gebruikt. Het bouwplan is op 13 september 2016 besproken in de welstandscommissie en akkoord bevonden.

4. Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording

4.1. Milieu

4.1.1. Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het plangebied ligt op ongeveer 3 kilometer vanaf het Natura 2000-gebied De Wieden. Gelet op deze afstand en het feit dat Steenwijk in het tussenliggende gebied ligt, zijn geen van de relevante habitats en soorten in het onderhavige plangebied aangetroffen of te verwachten. Gezien de biotoop-eisen van de relevante soorten in relatie tot het plangebied en de huidige terreingesteldheid zijn hier ook geen voortplantings-, foerageer-, overwintering- of (vaste) rustplaatsen te verwachten. De werkzaamheden worden op zeer lokale schaal uitgevoerd. Daarom zal er geen oppervlakteverlies of versnippering van een Natura 2000-gebied of EHS optreden. Tevens zal er geen verzuring, vermesting, verontreiniging en verdroging optreden door de uitvoering van de werkzaamheden. Geluid en trillingen ten gevolge van de ingreep zullen een Natura 2000-gebied of EHS niet bereiken. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten, een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid (artikel 3.10 Wnb).

Het perceel was in gebruik als garagebedrijf. Het perceel is sindsdien verwilderd. De initiatiefnemer heeft het voornemen om voorafgaand aan het broedseizoen de verwilderde beplanting te verwijderen. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2).

Ad 1)

De beplanting op het perceel wordt opgeschoond. Er zijn geen bomen en/of struiken aanwezig. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

Het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen. Die mitigatiemaatregelen bestaan uit:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.1.2. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Het aantal woningen neemt met 3 toe en draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.1.3. Akoestiek

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen is het echter niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 48 dB bedraagt.

In dit geval zijn alle wegen omliggende wegen, wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.1.4. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het verleden zijn voor het plangebied verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit het meest recente bodemonderzoek uit 2011 (Actualiserend bodemonderzoek Tukseweg 129-131 te Tuk, Oranjewoud, projectnummer 238579, revisie 00, februari 2011) bleek dat op de locatie een grondwaterverontreiniging met brandstofcomponenten aanwezig is. In 2016 is een actualiserend grondwateronderzoek¹ uitgevoerd in verband met de nog op het perceel geldende saneringsverplichting voor het grondwater.

Uit dit grondwateronderzoek blijkt dat de verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten in het grondwater lijkt af te nemen. Er worden geen interventiewaarden meer overschreden. Derhalve kan worden gesteld dat thans geen sprake meer is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (< 100 m³ grondwater verontreinigd tot boven de interventiewaarde).

De doelstelling van de sanering zoals geformuleerd in het saneringsplan van 2005 blijft ongewijzigd, namelijk functiegericht en kosteneffectief. Dit laatste betekent dat een stabiele eindsituatie moet worden aangetoond. Die stabiliteit is in het grondwateronderzoek aangetoond. Er lijkt zelfs sprake te zijn van een krimpende grondwaterverontreiniging.

¹ Antea Nederland B.V., Actualiserend grondwateronderzoek Tukseweg 129-131 te Tuk, 412469, Deventer, 26 september 2016

Aanbevolen wordt om het grondwateronderzoek bij wijze van evaluatierapport in te dienen bij het bevoegd, zijnde de provincie Overijssel. Indien zij akkoord gaan met het behaalde saneringsresultaat dan de kan sanering formeel worden beëindigd.

4.1.5. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

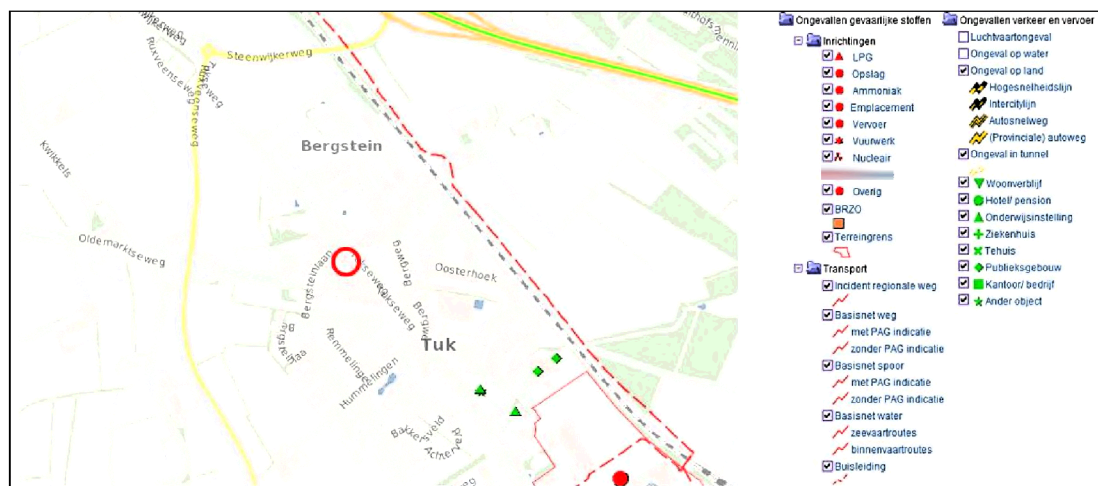
- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Toetsing

Voor de inventarisatie van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de risicokaart. Daaruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen liggen.

Afbeelding 6: Fragment risicokaart.



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.1.6. Milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Afbeelding 7: Omgevingstype.

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

Op het naastgelegen perceel aan de Tukseweg 131 is een fietsenzaak (Martijn's race en mtb centre) gevestigd. Tegenover het plangebied aan de Tukseweg 178 is de supermarkt Poiesz gevestigd. Deze behoren beide tot milieucategorie 1. Uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat het plangebied kan worden gezien als een zogenaamd 'gemengd gebied'. Op pagina 30 van deze handreiking wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De Tukseweg is de hoofdinfrastructuur van Tuk. Bovendien zijn detailhandelsbedrijven en supermarkt inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer. De bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze bedrijvigheid is weinig milieubelastend en kan aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. Ten slotte zijn er in de huidige situatie al in het kader van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse al woningen toegestaan. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2. Verkeer

De woningen worden ontsloten op de Tukseweg. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat aaneengebouwde woningen in weinig stedelijk gebied 7,0 tot 7,8 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 3 woningen 23,4 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 2,34 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ruim 25 minuten. Op het perceel was echter een garagebedrijf gevestigd. Door de woningbouw zal de verkeersaantrekkende werking niet toenemen ten opzichte van die situatie.

De gemeente Steenwijkerland heeft zijn eigen parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2015'. De parkeerbehoefte voor de woningen is op basis van de Nota Parkeernormen 1,6. Op basis van dit beleid zijn in het plangebied 5 parkeerplaatsen benodigd. In het stedenbouwkundig plan zijn hiervoor ruim voldoende parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee is sprake van een goede parkeersituatie.

4.3. Water

Algemeen

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.

Op 14 november 2017 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

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 1500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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

- niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel; of
- niet wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel,

is oppervlakkige afvoer en infiltratie in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Vooralsnog wordt bij de planontwikkeling uitgegaan dat de hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering. Indien het hemelwater zou worden geïnfiltreerd zou de nog aanwezige verontreiniging van het grondwater met minerale olie en vluchtige aromaten kunnen uitspoelen naar naastgelegen percelen. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat hiervan geen sprake is, zal onderzocht worden of infiltratie mogelijk is. Indien het hemelwater op de riolering wordt geloosd, zal dit op de erfgrans door middel van een gescheiden stelsel worden aangeboden.

Droogweerafvoer

Ter plaatse is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit stelsel heeft voldoende capaciteit om het afvalwater van de drie woningen te verwerken. Voor elke woning zal afzonderlijk een aansluiting op het gemengd riool worden aangevraagd.

Oppervlaktewater

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

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. Bij het bouwplan wordt geen gebruik gemaakt van dergelijke materialen.

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. Deze peilhoogte wordt als uitgangspunt voor de realisatie van het bouwplan worden gebruikt. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Het bouwplan bevat geen kelders en/of parkeergarages.

Overstromingsrisico

Door de hoogteligging van Tuk, is er bij een eventuele dijkdoorbraak is hier geen overstromingsrisico.

Watertoetsproces

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

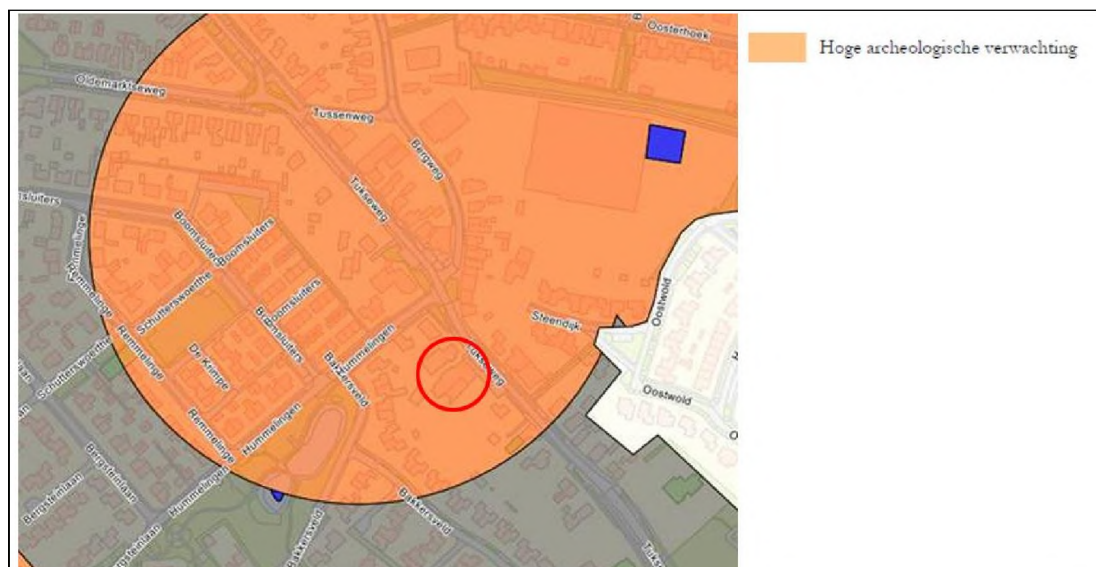
De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20171114-35-16414). Uit een e-mail van het waterschap van 16 november 2017 blijkt dat volstaan kan worden met een standaard waterparagraaf op grond van de korte procedure en dat het Waterschap Drents Overijsselse Delta een positief wateradvies heeft gegeven.

4.4. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt". Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

Uit de erfgoedverordening van de gemeente Steenwijkerland blijkt dat de gemeente hiervoor de gemeentelijke beleidsadvieskaart: Archeologische Waarden- en Beleidskaart hanteert, zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 22 januari 2008. Deze kaart is ook gebruikt om de archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk vast te leggen. Het plangebied heeft daarin de archeologische dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" waarbij in de bebouwde kom een onderzoeksplicht geldt vanaf 250 m² en dieper dan 0,50 meter. Gelet op de omvang van het bouwplan is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 8: Fragment Archeologische Waarden- en Beleidskaart.



5. Projectbeschrijving

Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In het plangebied wordt daarna een blok met 3 rijwoningen gebouwd, die georiënteerd zijn op de Tukseweg. De woningen bestaan uit één à twee bouwlagen met een kap. Doordat het een kort rijtje betreft met ruime voortuinen en door de kapvorm krijgen de woningen een individuele uitstraling waardoor het bouwplan zich voegt binnen de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van het bebouwingslint langs de Tukseweg. Het lage deel van het blok ligt aan de zijde van de vrijstaande woning op het perceel Tukseweg 127. De woningen hebben een achtertuin die een goede ligging heeft op het zuidwesten.

Afbeelding 9: Toekomstige situatie (indicatief).



Voor de ontsluiting van de parkeerplaats aan de achterzijde het woonerf wordt gebruik gemaakt van een gezamenlijke uitrit naar de Tukseweg. De woningen krijgen naast de berging één parkeerplaats op eigen terrein. Voor het bezoekersparkeren is voldoende ruimte op het terreinge-deelte daarachter. Door de situering van de berging en de parkeerplaats is bij perceelsbreedte van 5,7 meter van de middelste woning, de toegankelijkheid van deze woning gewaarborgd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Steenwijkerland heeft met initiatiefnemers een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers, waarbij alle gemeentelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemers, inclusief eventuele planschade. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.