

**BESTEMMINGSPLAN WITTE PAARDEN -
BEDRIJVENLOCATIE STEENWIJKERWEG
(DIERENASIEL)**

**Bestemmingsplan Witte Paarden -
Bedrijvenlocatie Steenwijkerweg
(dierenasiel)**

Code 106106 / 25-10-11

GEMEENTE STEENWIJKERLAND 106110.02 / 25-10-11
BESTEMMINGSPLAN WITTE PAARDEN - BEDRIJVENLOCATIE
STEENWIJKERWEG (DIERENASIEL)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	3
2. 3. Inpassing	4
2. 4. Parkeren	5
2. 5. Verkeer	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie	11
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	11
4. 5. Bodem	12
4. 6. Geluid	12
4. 7. Luchtkwaliteit	13
4. 8. Externe veiligheid	14
5. JURIDISCHE PLANOPZET	15
5. 1. Algemeen	15
5. 2. Toelichting op de bestemming	15
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
6. 3. Grondexploitatie	17

BIJLAGEN

Bijlage 1	Quickscan natuurtoets
Bijlage 2	Wateradvies
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Inspiraaknota Bestemmingsplan Witte Paarden - Bedrijvenlocatie Steenwijkerweg (dierenasiel)

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dierenasiel “De Kluif” wenst haar bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar de locatie Steenwijkerweg 258 nabij de kern Witte Paarden. Op de huidige locatie van het dierenasiel aan de Meppelerweg wordt namelijk een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Het realiseren van het nieuwe dierenasiel past niet binnen de vigerende bestemming van de gekozen locatie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

1. 2. Plangebied

Het perceel Steenwijkerweg 258 is gelegen in het buitengebied tussen de kernen Witte Paarden en Tuk, ten noordwesten van Steenwijk. Het perceel ligt ten zuidwesten van de aansluiting van de provinciale weg N761 op de provinciale weg N334. Verder ten noorden van het plangebied sluit de N334 aan op de A32. Langs de A32 ligt de spoorlijn van Wolvega naar Steenwijk. Het plangebied ligt in het gebied waar de bedrijvenlocatie Steenwijkerweg is voorzien. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied* (vastgesteld op 22 oktober 1996 en goedgekeurd op 10 juni 1997) van de voormalige gemeente Steenwijk. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch gebied van landschappelijke waarde”.

De beoogde bouw van het dierenasiel is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van het dierenasiel mogelijk te maken.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de huidige situatie en de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

De huidige activiteiten in het plangebied bestaan uit het opslaan van gemeentelijke materialen, grond en stenen en opslag van materiaal in de voormalige zoutloods. De bestaande gebouwen in het plangebied worden gesloopt. Aan de westzijde van het plangebied staat een zendmast met een hoogte van circa 40 meter. Het plangebied wordt aan alle zijden omgeven door afschermende beplanting. Ten zuidwesten van het terrein bevinden zich twee inritten. De bestaande bebouwing in het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. De bestaande bebouwing

2. 2. Het voorgenomen initiatief

In het plangebied is realisatie van een dierenasiel met een dierenpension voorzien. In het asiel zullen jaarlijks circa 50 honden en circa 80 katten worden opgevangen.

Het gebouw bestaat uit een centrale entree, waar zich ook onder meer kantoren, opslag en een kantine bevinden. Links van de entree bevindt zich het dierenasiel. Hier zijn verblijven voor katten aanwezig en kennels voor honden. Verder is er ruimte voor zieke dieren en een mortuarium. Aan de achterzijde van het gebouw ligt een speelveld. Rechts van de entree bevindt zich het dierenpension. Hier zijn eveneens verblijven voor katten en kennels voor honden. Tevens is aan de voor- en achterzijde van het dierenpension een speelveld aanwezig.

[illegible]

2. 3. Inpassing

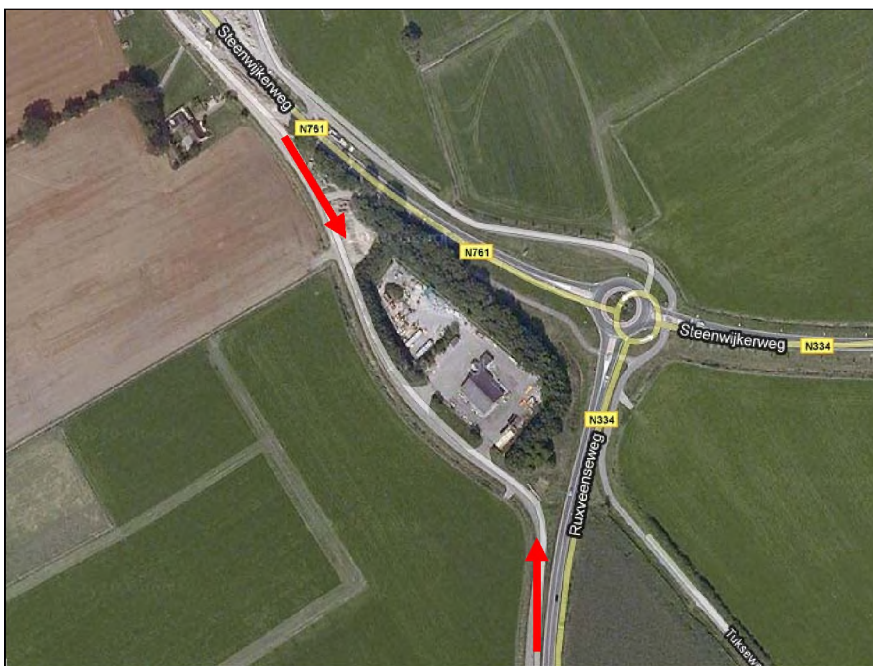
Het plangebied wordt geheel omgeven door afschermend groen, waardoor er vanuit de omgeving geen zicht is op de bebouwing. Doordat het gebouw voor het dierenasiel bestaat uit één bouwlaag blijft de bouwhoogte in het plangebied nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. Het dierenasiel wordt op deze manier landschappelijk ingepast in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat de locatie zowel ruimtelijk als functioneel geschikt is voor de realisering van het beoogde dierenasiel.

2. 4. Parkeren

Het bepalen van de parkeervraag voor bouwplannen vindt plaats aan de hand van het beleidsdocument *Parkeernormen 2007-2015*. Het beleidsdocument heeft als doel te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen (op eigen terrein), zodat het parkeren niet kan worden afgewenteld op de directe omgeving.

Het berekenen van de parkeervraag gebeurt op basis van de functie, oppervlakte en een daaraan gekoppelde parkeernorm. Wanneer sprake is van meerdere functies en openbaar toegankelijk parkeren, kan dubbelgebruik worden toegepast.

De parkeernorm voor het dierenasiel is 1,6 -1,8 parkeerplaats per 100 m² bvo. Uitgaande van 900 m² bvo komt dit neer op 14 tot 17 parkeerplaatsen. Aangezien er voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen is binnen het plangebied zal aan de parkeernorm worden voldaan.



Figuur 4. Ontsluiting van het plangebied

2. 5. Verkeer

Het plangebied is zowel vanuit het noordwesten als vanuit het zuidoosten te bereiken via parallelwegen van de provinciale wegen N761 en N334 (zie figuur 4). Langs de zuidoostelijke toegangsroute staat geen bebouwing. Aan de noordwestelijke toegangsroute staat één woning. De woning zal geen hinder ondervinden van de ontwikkeling in het plangebied, omdat de toename van verkeer gering zal zijn en er bovendien twee toegangswegen zijn waardoor het aantal verkeersbewegingen wordt beperkt. In paragraaf 4.6 wordt nader op het aspect geluid ingegaan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan behandeld. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom ingegaan op provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

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

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkeling nodig, dan wel mogelijk zijn. De provincie wil ruimte bieden aan nieuwe economische dragers van het buitengebied die ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van hun omgeving en aan het verbreden van het spectrum aan werkmilieus. Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn naar analogie als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform de gebiedskenmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform de gebiedskenmerken.

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt en is de bouw van het dierenasiel voorzien. Hierdoor wordt zuinig en zorgvuldig met de ruimte in het buitengebied omgegaan. De ontwikkeling in het plangebied is dan ook niet strijdig met generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het perceel geldt het ontwikkelingsperspectief “mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burenen”. Hier is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. De ontwikkeling van het dierenasiel past binnen het ontwikkelingsperspectief voor het perceel.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

- natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes (zandgebieden);
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: oude hoevenlandschappen;
- stedelijke laag: dorpen en buurtschappen, nabij autosnelweg;
- lust- en leisurelaag: niet van toepassing.

Beekdalen en natte laagtes

De beekdalen en natte laagtes zijn belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van de zandgebieden. De beken voeren het water af naar lager gelegen delen, maar vormen ook belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Samenhang en dynamiek zijn belangrijk voor het functioneren van het watersysteem. Dit wordt voor nieuwe ontwikkelingen als uitgangspunt gehanteerd. Doordat het perceel waarop het plangebied betrekking heeft, voor bedrijfsactiviteiten in gebruik is geweest en nagenoeg geheel verhard is, heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op het gebiedskenmerk. Het aspect water wordt te zijner tijd nader toegelicht in de waterparagraaf.

Oude Hoevenlandschap

Dit landschap wordt gekenmerkt door verspreide erven en lijkt op een essenlandschap. Een essenlandschap is een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken, - voormalige - grote open heidevelden en reliëf. De nederzettingvorm in het gebied bestaat uit erven en niet uit dorpen, daarbij gaat het om middelgrote erven. Veel van deze erven zijn voorzien van zware beplanting bestaande uit o.a. solitairen (eiken) en houtwallen. Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk bijdragen aan de structuren van het landschap. In de huidige situatie gaat het om een middelgroot erf, die omzoomd is door een houtsingel. De bestaande houtsingel zal gehandhaafd blijven, waardoor de structuur door deze nieuwe ontwikkeling niet wordt aangetast. De ontwikkeling heeft derhalve geen consequenties voor de karakteristiek van het Oude Hoevenlandschap.

Dorpen en buurtschappen

Dorpen zijn in het verleden als herkenbare patronen ontstaan. De esdorpen zijn de basis van het essenlandschap. Esdorpen worden gekenmerkt door een vrije, informele groepering van bebouwing in de flank van de es.

De bebouwing heeft een open structuur. De voorziene ontwikkeling heeft geen consequenties voor de kenmerken van een esdorp. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een bestaand erf dat gelegen is op de flank van de essen.

Nabij autosnelweg en autoweg

Autosnelwegen liggen los in het landschap en bereikbaarheid is de belangrijkste kwaliteit. Autosnelwegen zijn dragers van en geven aanleiding voor dynamiek in de vorm van stedelijke ontwikkeling (bedrijven) bij op- en afritten. Voor het dierenasiel in het plangebied is een goede ontsluiting van belang.

Doordat het plangebied is gelegen nabij de op- en afritten van de A32 is de bereikbaarheid van de functie goed. De functie geeft invulling aan de stedelijke ontwikkeling nabij op- en afritten.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het plangebied ligt in de Groene omgeving. Met de Groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de Groene omgeving staat de volgende uitdaging centraal: "behoud en versterking van het landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers." Het basisprincipe is dat elke nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

Voor wat betreft de gebiedskwaliteiten geldt dat de bestaande bomen en beplanting op het perceel en rondom het perceel gehandhaafd blijven en dat het nieuwe gebouw en het bijbehorende terrein daardoor op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel behoeft geen versterking, omdat het gehele terrein al is omzoomd met beplanting. Dit vanuit het gegeven dat er al sprake is van een bedrijfsterrein waar vanuit het verleden ook een goede landschappelijke inpassing was vereist.

Wel moet worden geconstateerd dat er sprake is van een uitbreiding van de bebouwing ten opzichte van de huidige bebouwing. Daar waar nu een gebouw staat van circa 360 m² in één bouwlaag met kap, wordt een nieuw gebouw geplaatst met een oppervlakte van ongeveer 900 m². Het perceel biedt hier echter voldoende ruimte voor en de omvang van de functie heeft geen consequenties voor de bestaande ruimtelijke structuur.

Daarnaast is er nu sprake van een oude loods op een op dit moment niet goed onderhouden stukje bedrijfsterrein. Deze wordt vervangen door een nieuw pand, bestaande uit één bouwlaag en dat plat is afgedekt. Vanuit met name het straatbeeld zal dit een aanmerkelijke kwalitatieve verbetering zijn vergeleken met de huidige situatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken, passen binnen de beleidskeuzes van de provincie en aansluiten op het ontwikkelingsperspectief dat op het plangebied van toepassing is. Voorts wordt er geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van het gebied.

Het project voldoet aan de criteria voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het provinciaal beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie Overijssel.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft *Toekomstvisie Steenwijkerland 2030* (2007) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030.

De gemeente ziet het versterken van de diensten- en zorg economie en de vrijetijdseconomie als prioriteit. De dienstensector, de voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) en de zorgsector blijven zo veel mogelijk in de stad Steenwijk gesitueerd: in en rond de binnenstad, nabij het station en in de wijken. Dit geeft een bijdrage aan een sterk woon-, werk- en leefkwaliteit. Zowel bewoners als bezoekers profiteren hiervan. Kleinschalige dienstverlening en zorg zijn ook mogelijk in de overige centra. De traditionele bedrijvigheid wordt in Steenwijk geconcentreerd op bedrijventerreinen.

Over de ontwikkeling in het plangebied geeft de Toekomstvisie geen specifieke uitgangspunten. Vanuit de Toekomstvisie zijn er ook geen bezwaren dit plan doorgang te laten vinden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

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.

Gebiedsbescherming

Met betrekking de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Op circa 500 meter afstand van het plangebied ligt een gebied dat deel uitmaakt van een EHS. Het plangebied ligt voorts op circa 5,0 kilometer vanaf de Natura 2000-gebieden "De Wieden" en "Weerribben". Deze gebieden maken tevens deel uit van de EHS. Gezien de aard en de omvang leidt de gewenste ontwikkeling niet tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en/of de EHS. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt ten behoeve van het realiseren van het dierenasiel. In de bestaande bebouwing kunnen zich beschermde soorten, zoals vleermuizen, bevinden. Met betrekking tot de gewenste ontwikkeling is daarom een quickscan naar aanwezige soorten uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit de quickscan blijkt dat er geen zwaar beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn, Indien met de ontwikkeling algemene of laag beschermde soorten worden geschaad dan geldt daarvoor automatisch een vrijstelling. Wel worden enkele adviezen gegeven om het schaden van soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Zo is het wenselijk om de aanwezige nestkast weg te halen om te voorkomen dat er in gebroed gaat worden en vervolgens weer op te hangen bij de nieuwe bebouwing van het dierenasiel. Verder is het van belang rekening te houden met het broedseizoen van aanwezige vogels.

Ten slotte kan schade aan kleine zoogdieren en amfibieën voorkomen worden door, indien mogelijk, werkzaamheden uit te voeren in de periode september tot met december. De resultaten uit de quickscan leiden niet tot een belemmering voor het realiseren van het dierenasiel. Bij de feitelijke uitvoering van de plannen zullen de adviezen uit het ecologische onderzoek worden opgevolgd.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Volgens de kaart behorend bij de Omgevingsvisie Overijssel liggen er geen archeologische monumenten in het plangebied. Wel is de archeologische verwachtingswaarde hoog. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is volgens gemeentelijk beleid een archeologisch onderzoek vereist indien grond- en bouwwerkzaamheden in het buitengebied een groter oppervlak beslaan dan 2500 m². In het plangebied worden grond- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd op een oppervlakte van 1800 m². Omdat de ontheffingsgrens van 2500 m² daardoor niet wordt overschreden, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Als tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

4. 3. Water

Een belangrijke onderdeel van de planvorming is de watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied is in de huidige situatie bijna geheel verhard. De nieuwe ontwikkeling in het plangebied zorgt niet voor extra verhard oppervlak. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden. Het waterschap heeft een positief wateradvies uitgebracht met betrekking tot de ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de gegeven adviezen. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 2.

4. 4. Milieuzonering

Bij het inpassen van nieuwe functies moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt gekeken naar de situering van milieubelastende activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies (milieuzonering). Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld. In de VNG-uitgave worden planologische richtafstanden genoemd die van toepassing zijn op een omgeving die wordt gekenmerkt als "rustige woonwijk".

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 bedrijfs-situatie) 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 een rustige woonwijk. In de ruimtelijke ordening worden deze richtafstanden als norm gehanteerd voor een goede ruimtelijke ordening. Bij de locatiekeuze voor het dierenasiel is hiermee rekening gehouden. Het dierenasiel valt namelijk in categorie 3.2 van deze lijst. De richtafstand die moet worden aangehouden tot woningen is 100 meter, gebaseerd op de aspecten geluid en geur. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde woning ten noordwesten is ruim 100 meter. Ten zuidwesten en ten zuidoosten is de afstand tot de woonbebouwing circa 300 meter. Er is derhalve geen sprake van het plaatsen van een dierenasiel in of in de directe nabijheid van een woonwijk. Integendeel, er is juist gekozen voor een locatie die qua afstanden tot het wonen voldoet aan de planologische randvoorwaarden.

Ondanks het feit dat de locatie planologisch gezien voldoet aan de planologische richtafstanden wordt de vrees voor mogelijke geluidsoverlast vanwege met name hondengeblaf onderkend. Om een zorgvuldige belangenafweging te kunnen maken, is daarom akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage 3). In het onderzoek zijn aan de hand van aannames uit de praktijk het langtijdgemiddeld geluidniveau en het maximale geluidniveau van het dierenasiel ten opzichte van de omgeving bepaald. Uit de rekenresultaten blijkt dat voor één woning in de dagperiode niet voldaan kan worden aan de norm voor het langtijdgemiddeld geluidniveau. Voor alle andere woningen wordt wel aan die norm voldaan. Verder kan voor alle woningen in de omgeving worden voldaan aan de norm voor het maximale geluidniveau.

Om de geluidbelasting voor de betreffende woning te beperken zullen maatregelen worden genomen. Het plaatsen van een geluidsscherm is een optie. De gemeente en het dierenasiel maken afspraken over het uitvoeren van de maatregelen. Hierdoor wordt het geluid beperkt tot aanvaardbare normen en wordt de geluidsbelasting beperkt tot aanvaardbare normen.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden signaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het huidige gebruik van de gronden wordt geen vervuiling van de bodem verwacht. De bodem wordt geacht geschikt te zijn voor de realisatie van het dierenasiel.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, scheepvaart- en industrielawaai.

Het plangebied is nabij twee provinciale wegen, een rijksweg en een spoorlijn gelegen. Gezien het gegeven dat het dierenasiel geen geluidgevoelig object is, is er geen sprake van geluidhinder ten aanzien van die functie.

De nieuwe functie in het plangebied zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. In het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd is dit aspect onderzocht (zie bijlage 3). Het resultaat van het onderzoek is dat voor alle omliggende woningen voldaan wordt aan de gehanteerde norm voor geluidbelasting. Verder kan worden gesteld dat het plangebied goed te bereiken is via parallelwegen van de provinciale wegen N761 en N334. Vanwege de beperkte verkeerstoename vanwege de vestiging van het dierenasiel in combinatie met de bereikbaarheid aan twee zijden, zijn maatregelen niet nodig.

Het aspect geluid is daarom geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

4. 7. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de *Wet milieubeheer*. Het aspect luchtkwaliteit in 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 het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte 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 ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- 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 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Het gaat hier om de bouw van een dierenasiel. Dit valt onder de regeling “niet in betekenende mate”. Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de Wet milieubeheer en zijn op het gebied van de luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Ten noordoosten van het plangebied, op meer dan 350 meter afstand, vindt mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor en over de weg. De afstand van het spoor en de weg tot het plangebied is dermate groot dat er geen gevolgen zijn voor de ontwikkeling in het plangebied. Tevens bevindt zich ten noordwesten van het plangebied een LPG tankstation op circa 400 meter afstand. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico behorend bij het tankstation bedraagt 45 meter. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de risicocontour van het tankstation. Bovendien is het dierenasiel geen kwetsbaar object.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemming in dit bestemmingsplan.

Maatschappelijk - Dierenasiel

Op het gehele plangebied wordt de bestemming “Maatschappelijk - Dierenasiel” gelegd. Binnen de bestemming zijn een dierenasiel en een dierenpension toegestaan. De functie wordt zo specifiek benoemd, om te voorkomen dat overige maatschappelijke functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt. Wel zijn binnen de bestemming onder meer parkeervoorzieningen en bijbehorende terreinen toegestaan. Voor de zendmast die in het plangebied aanwezig is aanduiding opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Alvorens de procedure voor het bestemmingsplan op te starten is op 6 juli 2010 een informatieavond gehouden. Tijdens de informatieavond zijn omwonenden en andere belangstellenden op de hoogte gebracht van de gewenste ontwikkeling en hebben zij de mogelijkheid gekregen vragen te stellen. Ongeveer 25 personen hebben de informatieavond bijgewoond.

Voorafgaand hieraan is op 31 mei 2010 een informatiebijeenkomst gehouden voor Plaatselijk belang Tuk en het bestuur van de Stichting Dierenasiel Noord-West-Overijssel.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens heeft op 1 november 2010 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden op het gemeentehuis te Steenwijk. In de 'Inspraaknota bestemmingsplan Witte Paarden – Bedrijvenlocatie Steenwijkerweg (dierenasiel)' wordt hier uitvoerig op ingegaan. De Inspraaknota is opgenomen in bijlage 4.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1. Bro in het periodiek overleg tussen gemeente Steenwijkerland en de provincie Overijssel behandeld. De provincie heeft geconstateerd dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is en aangegeven dat de balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op een juiste wijze gemotiveerd moet worden in de toelichting. Tevens heeft het waterschap advies uitgebracht met betrekking tot het onderhavige plan. De uitkomsten uit het overleg zijn verwerkt in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijhorende stukken van 8 juni 2011 tot en met 19 juli 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot het inhoudelijk aanpassen van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming van de gemeenteraad over het bestemmingsplan is eveneens over de zienswijzen besloten.

Op 25 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Steenwijkerland het bestemmingsplan "Witte Paarden – Bedrijvenlocatie Steenwijkerweg (dierenasiel)" ongewijzigd vastgesteld.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de bouw van het dierenasiel komen voor rekening van de Stichting Dierenasiel Noord-West-Overijssel. De kosten voor het voeren van de planologische procedure komen voor rekening van de gemeente. Gesteld kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van een dierenasiel. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

De gronden zijn in eigendom bij de gemeente en worden verkocht aan de Stichting Dierenasiel Noord-West-Overijssel ten behoeve van de ontwikkeling van het dierenasiel. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet verplicht, omdat het kostenverhaal wordt meegenomen in de verkoop van de grond aan het dierenasiel en het stellen van nadere eisen niet noodzakelijk is.

===