

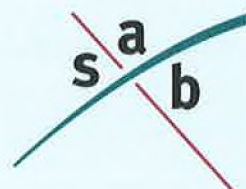
bestemmingsplan

Bergstein

gemeente Steenwijkerland

12 januari 2007

projectnummer 60726



TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	HUIDIGE SITUATIE	2
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	3
1.5	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPAN	3
2	HET PLAN	4
2.1	HUIDIGE SITUATIE	4
2.2	HET STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	5
2.3	BEELDKWALITEITPLAN	11
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	12
3.1	INLEIDING	12
3.2	BELEIDSKADER	12
3.3	MILIEU	13
3.4	ARCHEOLOGIE	17
3.5	FLORA EN FAUNA	18
3.6	WATER	19
3.7	EXTERNE VEILIGHEID	24
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	26
4.1	ALGEMEEN	26
4.2	DIT BESTEMMINGSPAN	27
5	PROCEDURE	29

SEPARATE BIJLAGEN

- beeldkwaliteitplan
- bodemonderzoek 2001
- bodemonderzoek 2003
- asbestonderzoek
- bodemonderzoek 2004
- bodemonderzoek 2005
- onderzoek luchtkwaliteit
- verkeersonderzoek
- akoestisch onderzoek rail- en wegverkeer
- onderzoek externe veiligheid en stankhinder
- quickscan flora en fauna
- archeologisch onderzoek
- geohydrologisch onderzoek en watertoets
- archeologisch vervolgonderzoek (p.m.)

INHOUD

VOORSCHRIFTEN

1	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	4
2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	6
ARTIKEL 3	BIJZONDERE WOONDOELEINDEN	6
ARTIKEL 4	GROEN EN WATER	6
ARTIKEL 5	TUIN	7
ARTIKEL 6	VERKEER	8
ARTIKEL 7	WONEN	8
3	ALGEMENE BEPALINGEN	11
ARTIKEL 8	ANTIDUBBELTELBEPALING	11
ARTIKEL 9	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	11
ARTIKEL 10	ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN	11
ARTIKEL 11	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	12
ARTIKEL 12	ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN	12
ARTIKEL 13	ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN	12
4	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	13
ARTIKEL 14	STRAFBEPALING	13
ARTIKEL 15	OVERGANGSBEPALINGEN	13
ARTIKEL 16	SLOTBEPALING	14

DE PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer 11750c



Toelichting

3/8
b

1 INLEIDING

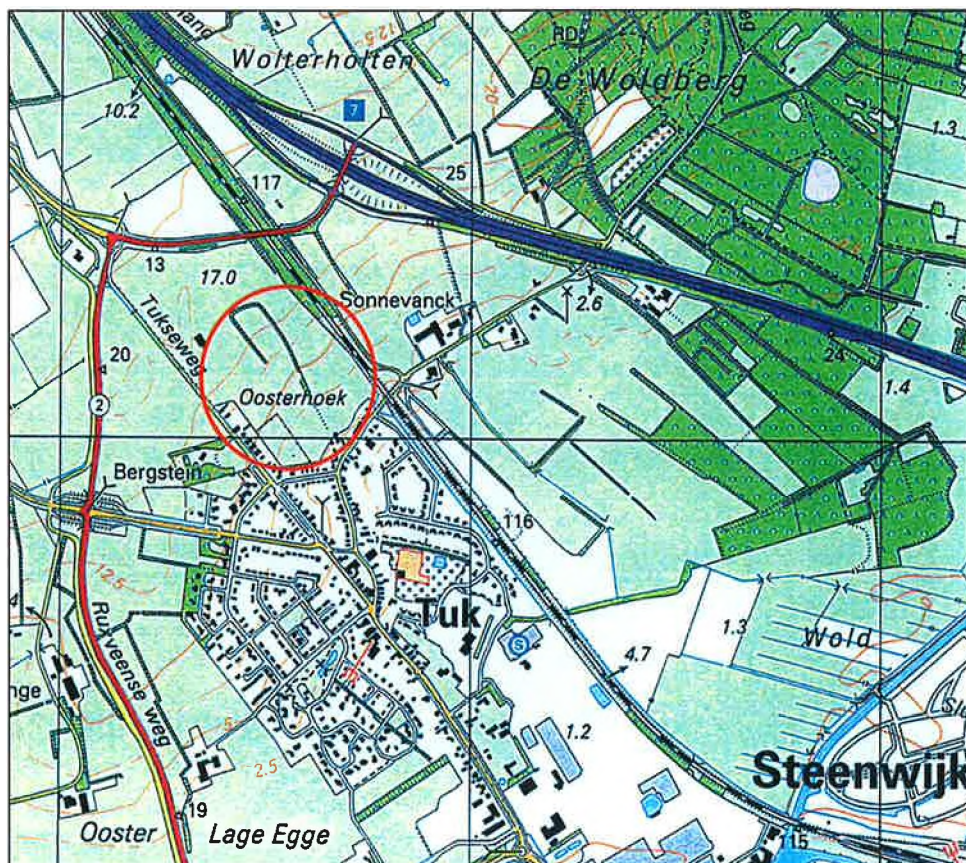
1.1 AANLEIDING

De gemeente Steenwijkerland heeft als taakstelling om op de locatie Bergstein, ten noorden van de kern van Tuk, circa 190 woningen te realiseren. De locatiekeuze komt voort uit de ontwikkelingsvisie Stadsbeeld 2020/2030. De gronden zijn in eigendom van Stichting Woonconcept en Rotij Grondontwikkeling Oost B.V.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de nieuwbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan schept de randvoorwaarden voor de inrichting van de toekomstige woonwijk.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in Tuk in de gemeente Steenwijkerland en wordt aan de oostzijde begrensd door de spoorlijn Heerenveen-Meppel, aan de noordzijde door de Steenwijkerweg, aan de westzijde door de Tukseweg en aan de zuidzijde door de bebouwing van de kern van Tuk. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



ligging plangebied

1.3 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich ten noorden van de kern van Tuk. Het betreft een onbebouwd gebied dat thans in gebruik is als weiland. Bijgaande foto en luchtfoto geven een beeld van de huidige situatie.

Het plangebied wordt gerekend tot het hoevenlandschap, gekenmerkt door hoge dichtheid aan houtwallen, houtsingels en hagen in een grillig patroon. In het gebied is een duidelijk reliëf zichtbaar.



1.4 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld op 22 oktober 1996 door de gemeenteraad van Steenwijkerland en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 juni 1997 (kenmerk RGP 96/2006). Als gevolg van het vigerende bestemmingsplan heeft het grootste deel van het plangebied de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Het meest zuidelijke deel is bestemd ingevolge een partiële wijziging van het bestemmingsplan Tuk 1993 en heeft daarin de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden categorie O (overheidsvoorzieningen) en Doeleinden van handel en bedrijf.

Op grond van de geldende bestemmingsplannen is de realisatie van het onderhavige project niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om de vigerende bestemmingsplannen te herzien om woningbouw met bijbehorende voorzieningen in het plangebied mogelijk te maken.

1.5 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Voorliggend bestemmingsplan bevat voorschriften, toelichting en plankaart. De toelichting, zoals bedoeld in artikel 12, lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld met thema 's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de voorschriften uitgelegd. Tot slot komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid). De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 HET PLAN

2.1 HUIDIGE SITUATIE

landschappelijke context

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

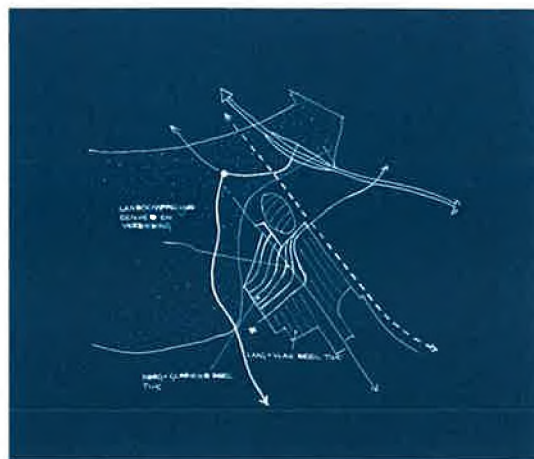


Analyse plangebied

Door de ligging op de rand van de hooilanden en de dekzandrug is het zuidelijk deel van het dorp laag en vlak en het noordelijk hoog en glooiend. De uitbreidingslocatie "Bergstein" ligt aan de noordrand van Tuk in het hoge en glooiende deel. Centraal in het plangebied ligt in noord – zuidrichting een karakteristiek landschappelijk element, een houtwal met enkele monumentale bomen. Langs de spoorlijn ligt eveneens langs een gedeelte een houtwal. De Tukseweg, de oude verbindingsweg van Steenwijk naar Wolvega, wordt deels begeleid door een monumentale laanbeplanting. Langs de zuidwestkant ligt grenzend aan het plangebied een boomgaard. Deze boomgaard vormt een landschappelijke buffer met de lintbebouwing. Het terrein is reliëfrijk en helt in noordelijke richting. Het hoogteverschil bedraagt circa 12 meter. In het noorden vlakt het terrein af in de richting van de rondweg. Vanaf het plangebied en met name vanaf het plateau is een zichtrelatie met de kerk van Steenwijk.

stedenbouwkundige context

Op het knooppunt van wegen, de verbindingsweg van Steenwijk naar Wolvega en de verbindingswegen tussen de dorpen op de dekzandrug, is Tuk ontstaan. Lintbebouwing ontwikkelde zich langs het knooppunt van wegen. De bebouwing langs de linten is divers en bestaat uit villa's, boerderijen, arbeiderswoningen etc. uit verschillende perioden. De woningen bestaan grotendeels uit één laag met kap en liggen haaks of evenwijdig aan het lint. Ten oosten en ten westen van de Tukseweg hebben uitbreidingen van woonbuurten plaatsgevonden. Deze woningbouwuitbreidingen hebben plaatsgevonden vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw. De eerste uitbreiding heeft plaats gevonden aan de noordwest-zijde en kenmerkt zich door de blokvormige verkaveling en een bouwhoogte van één bouwlaag met een



Stedenbouwkundige context

kap. Deze bouwhoogte sluit goed aan bij de bouwhoogte langs de linten. De tweede uitbreiding ligt aan de zuidwestzijde, een lommerrijke woonbuurt met een losse structuur en een bouwhoogte variërend van één bouwlaag met een kap tot twee bouwlagen met een kap. De laatste uitbreiding ligt aan de zuidwestzijde en kenmerkt zich door een radiaalvormige structuur en een bouwhoogte van twee lagen met een kap. Deze bouwhoogte, met name ontstaan door de marktvraag destijds, geeft een ander sfeerbeeld dan de overwegend lagere bebouwing van de kern.

Aan de zuidkant van Tuk heeft uitbreiding van industrie langs de spoorlijn en het kanaal Steenwijk – Ossenzijl plaatsgevonden. De industrie vormt de schakel van Tuk met Steenwijk.

Langs de Tukseweg ligt een bijzonder bebouwingselement, landgoed Bergstein. Het landhuis ligt van de weg af in het groen.

Op het plateau van het plangebied ligt een boerderij. De boerderij is in slechte staat en wordt gesloopt. Aan de overzijde van het plangebied ligt aan de Tukseweg een klein recent woonbuurtje, bestaande uit vijf villa's aan een woonhofje.

ontsluitingsstructuur

De oude wegenstructuur bestaat uit een rechte verbindingsweg van Steenwijk naar Wolvega en radiaalvormige wegen die de dorpen op de dekzanden met elkaar verbinden. Ten oosten van de verbindingsweg van Steenwijk naar Wolvega ligt de spoorlijn Leeuwarden - Zwolle.

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

2.2 HET STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

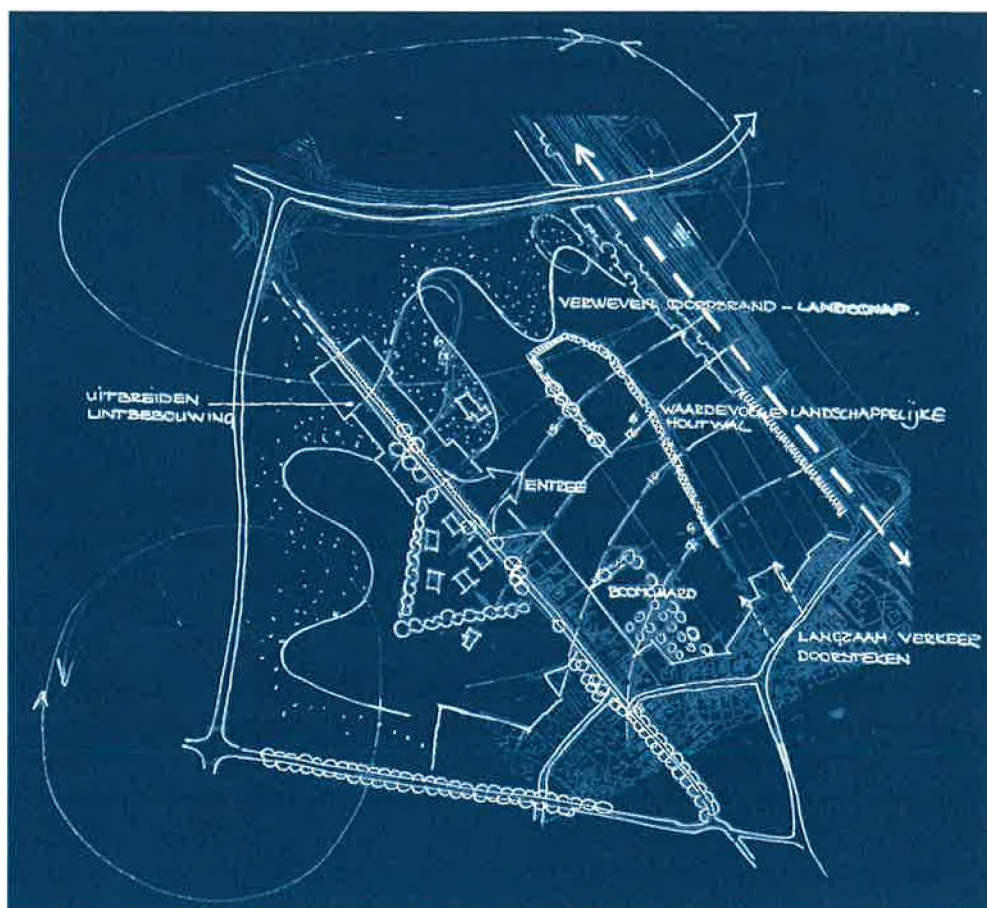
uitgangspunten

Vanaf de rondweg en de entree ligt Tuk in het landschap. De dorpsrand is groen en de rondweg ligt in het landschap. Deze groene en landschappelijke dorpsrand dient als beeld intact te blijven. De landschappelijke houtwal in het plangebied dient grotendeels opgenomen te worden in de stedenbouwkundige structuur.

De oude kern van Tuk bestaat uit lintbebouwingswegen met een diversiteit aan bebouwing bestaande uit villa's boerderijen, arbeiderswoningen, etc uit verschillende perioden. Het plangebied ligt geïsoleerd achter deze lintbebouwingswegen.

Langs de Tukseweg is het van belang om de lintbebouwingsstructuur langs het plangebied voort te zetten. De bebouwing in het woongebied dient aan te sluiten bij de dorps sfeer van de kern door het toepassen van een mix van traditionele bebouwing. Het is gewenst om de hoogteverschillen in het terrein inzichtelijk te maken. Langs de spoorlijn hebben we te maken met geluidsbelasting. In de zone langs het spoor moet een afschermdende bebouwingswand komen die het geluid voor de daar achter liggende wonin-

gen reduceert. De parkeercapaciteit dient te voldoen aan de parkeerbehoefte en het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein of in de openbare ruimte. De afvoer van het hemelwater van de daken en de verharding dient op een duurzame manier plaats te vinden.



overzicht uitgangspunten

concept

Een centrale noord-zuidlijn langs de bestaande houtwal vormt de drager van het plangebied. Karakteristiek voor deze centrale noord-zuidas is de ligging van laag naar hoog, van binnen naar buiten en de zichtlijn op de kerk van Steenwijk. Karakteristieke elementen in deze zone zijn de bestaande houtwal en de waterberging.

De centrale zone gaat aan de noordzijde over in de groene landschappelijke dorpsrand. Het landschap wordt op deze manier verweven met de woonbuurt.

De entree van de woonbuurt vanaf de Tukseweg dient zich langs de centrale zone te onderscheiden van de overige woonstraten. Dit komt tot stand door middel van een groene ruimte langs de woonstraat en accentbebouwing op de koppen van de entree aan de centrale as.

Langs de Tukseweg wordt de dorpse lintbebouwing voortgezet. De bebouwing langs de centrale zone refereert eveneens aan de dorpse lintbebouwing.

De hoogteverschillen in het terrein worden inzichtelijk gemaakt door het bouwen op een hellende vlak langs de Tukseweg, centrale zone en spoorzone en het bouwen op terrassen.



het stedenbouwkundig plan

het ontwerp

Het plangebied ligt op een hellend terrein. Dit reliëf wordt bij de woningen op twee manieren beleefbaar gemaakt, namelijk door het bouwen op terrassen en op een hellend terrein langs de spoorlijn, houtwal en de Tukseweg.

De groene centrale zone, met de bestaande houtwal, en de groene entree vormen de drager van het plan. Langs de bestaande houtwal liggen de cascades die uitmonden in een waterberging in het zuidelijk deel van het plangebied. De centrale zone vormt tevens een zichtas met de kerk van Steenwijk.

De identiteit en sfeer van de oude karakteristiek lintbebouwing in Tuk komen terug langs de centrale zone en de Tukseweg. Langs de spoorlijn ligt een bebouwingsrand die het geluid van de spoorlijn moet reduceren voor het overige deel van de woonwijk. De woningen langs de Tukseweg, de centrale zone en de spoorlijn worden gebouwd in een hellend vlak. Het hoogteverschil is waarneembaar door het oplopende bouwpeil van de woningen.

In de zone tussen de Tukseweg en de centrale zone wordt gebouwd op terrassen. In de woonstraat is het hoogteverschil van de terrassen aan weerszijde waarneembaar.

bebouwing

Het indicatieve bebouwingsprogramma bestaat uit:

- ca. 20 vrijstaand
- ca. 60 twee onder één kapwoningen
- ca. 14 twee onder één kapwoningen, seniorenwoningen
- ca. 20 sociale huur
- ca. 21 sociale huur, seniorenwoningen
- ca. 33 goedkope koop
- ca. 18 middeldure koop

Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen komt hiermee op circa 190. Daarnaast biedt het zorgcomplex ruimte aan circa 17 wooneenheden.

De woningen liggen in deelgebieden met verschillende woonsferen. De woningen langs de Tukseweg refereren aan de dorpslinten, evenals de woningen in de centrale zone. De woningen zijn de helling op gebouwd. De woningen langs de spoorzone vormen een afschermende wand en reduceren het geluid voor de rest van de woonbuurt. Evenals in de centrale zone zijn de woningen de helling op gebouwd.

De woningen op de terrassen liggen op verschillende hoogteniveaus. In de woonstraat is het hoogteverschil aan weerszijden van de woonstraat goed waarneembaar. De bebouwing langs de terrassen hebben een dorps uitstraling.



Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de woonbuurt vindt plaats vanaf de Tukseweg. De weg langs de centrale zone zorgt voor de verbinding met de woonstraten.

Een extra doorgang voor calamiteiten, een langzaam verkeersroute die ook tijdens calamiteiten te gebruiken is, is gesitueerd aan de zuidkant van de centrale noord- zuid lijn.

Deze langzaam verkeersroute staat in verbinding met de Bergweg.

Het parkeren vindt plaats op eigen erf en in de openbare ruimte. Voor de parkeerbehoefte is de parkeernorm uit de ASVV 2004 gehanteerd. De parkeernorm is 1,9 parkeerplaatsen per woning voor vrijstaande woningen, 1,7 parkeerplaatsen per woning voor halfvrijstaande woningen en 1,5 parkeerplaatsen per woning voor rijwoningen. Bij de vrijstaande en halfvrijstaande woning is minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein gesitueerd. In de woonstraten waar grotendeels vrijstaande en/ of halfvrijstaande woningen gesitueerd zijn vindt het parkeren plaats in een rabatstrook. In de woonstraten waar grotendeels rijwoningen gesitueerd zijn, wordt haaks geparkeerd. Dit om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Groen

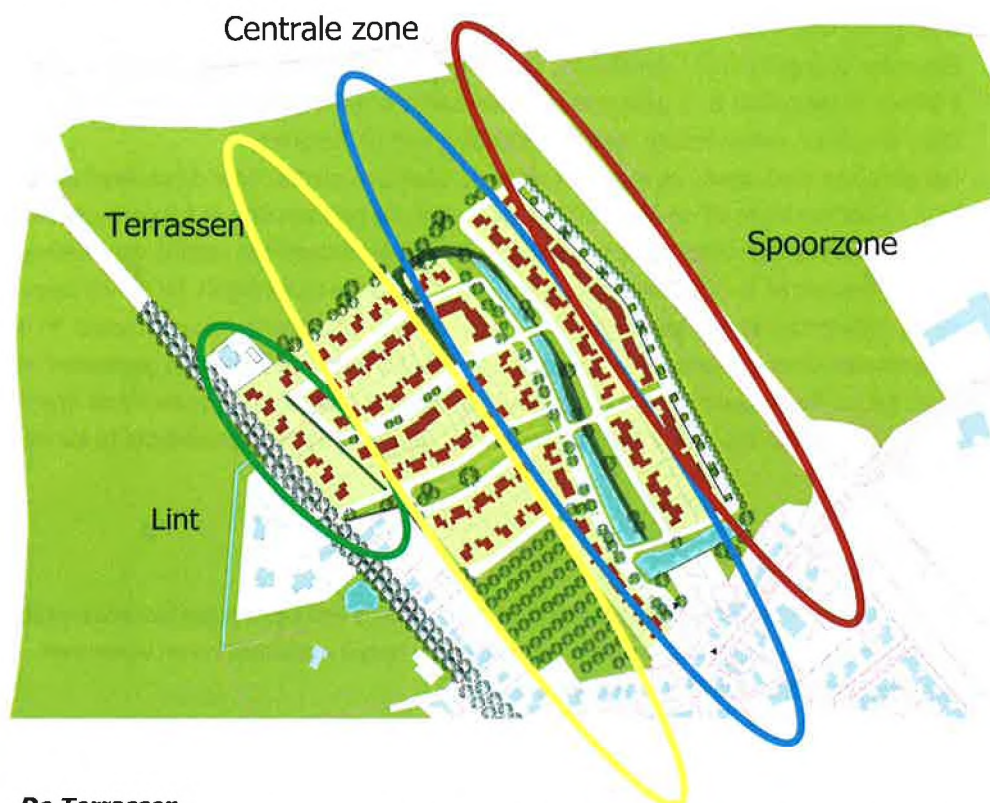
De bestaande houtwal met enkele monumentale eiken is een belangrijke landschappelijke groene drager in het plangebied. De houtwal ligt in noord – zuidrichting en vormt een beeldbepalend element in de centrale groenzone.

Enkele keren is de houtwal doorsneden om de woonstraten te kunnen ontsluiten. Langs de houtwal is een cascade ten behoeve van waterberging gesitueerd. Gebruik makend van de bestaande hoogteverschillen bij de houtwal ligt deze hoger dan de cascade. Langs de wegzijde heeft de cascade een harde oever.

Langs de entree ligt een brede groenzone. Deze groenzone biedt ruimte aan spelen en waterberging in de vorm van een wadi. Deze groene ruimte ligt haaks op de centrale groenzone.

Langs de spoorzone ligt een groene rand die de overgang vormt met het landschap. Het groen bestaat uit een bomenrij en een wadi/greppel. De bomenrij filtert de afschermende bebouwingsrand langs de spoorzone.

Om de privacy van de bestaande en nieuwe woningen langs de Tukseweg te waarborgen ligt langs de achtertuinen een groensingel of hoge haag.

Deelgebieden**De Terrassen**

De woningen in deelgebied De Terrassen zijn geprojecteerd in een licht verspringende rooilijn. Het betreft vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijenwoningen, uitgevoerd in één of twee lagen met een kap.

Dit deelgebied heet De Terrassen, omdat er sprake is van een hoogteverschil, aflopend in de richting van de kern van Tuk. Het deelgebied bestaat uit een aantal terrassen die worden onderscheiden door een aparte kleurstelling van de bouwmaterialen per terras. De woningen op de terrassen hebben een dorps sfeer refererend aan een tuindorp. De woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Om de richting van de terrassen te versterken en te begeleiden hebben de woningen langskappen. Ter versterking van de individualiteit hebben enkele woningen dwarskappen of dwarskapaccenten. De gevels hebben een horizontale geleding ter versterking van de langgerekte richting van de terrassen.

De gevels zijn geel, rood of bruin van kleur. De gevels hebben één kleurstelling per terras.

Centrale zone

De centrale zone bestaat uit een brede groenzone waaraan een aantal woningen en een zorgcomplex zijn geprojecteerd, een dorps lintbebouwing. De woningen betreffen twee-onder-één-kappers, vrijstaande woningen en rijenwoningen in kleine blokken van vier. Achter de rijenwoningen in De Spoorzone bevindt zich een rij vrijstaande twee-onder-één-kap woningen en geschakelde twee-onder-één-kap woningen, in totaal circa 27 woningen. De rijenwoningen en twee-onder-één-kap woningen in de spoorzone grenzen met de achtertuinen aan elkaar.

De woningen in de centrale zone refereren aan de dorpse lintbebouwing in Tuk. Kenmerkend voor deze lintbebouwing is de diversiteit aan woningtype, villa's, rijwoningen, boerderijen etc. De woningen hebben een eigen individualiteit.

Er dienen minimaal 4 verschillende type woningen ontwikkeld te worden, waarvan er niet meer dan twee van hetzelfde type naast elkaar mogen staan. De woningen vertonen samenhang in architectuur maar variëren in bouwhoogte, kapopbouw, gevelkleur, gevelverspringingen en detailleringen van de gevel

De woningen liggen haaks of evenwijdig aan de weg en hebben grotendeels een rode of roodbruine baksteen gevel. Enkele gevels wijken af van kleur, wat de individualiteit versterkt. De kappen zijn steil en rood of antraciet van kleur. De bouwhoogte varieert van 1 tot 2 lagen met kap. In de steile kappen passen eventueel 2 bouwlagen.

De woningen zijn gericht op de groene centrale zone. De voorgevels van de woningen verspringen licht ten opzichte van elkaar.

De entree van de centrale zone is geaccentueerd door bebouwing die zich onderscheidt in bouwhoogte, kapvorm, gevelkleur en/of tweezijdige oriëntatie.

Spoorzone

Langs het spoor zijn om geluidtechnische redenen rijenwoningen geprojecteerd, uitgevoerd in twee lagen met een kap. De woningen en het talud van de spoorbaan worden van elkaar gescheiden door een groenstrook, de straat en vakken voor dwars parkeren. De rijenwoningen vormen bouwblokken met 6 tot 8 woningen in een rij.

De traditionele bebouwing heeft een verspringende gevel in een rode of roodbruine baksteen en de kap bestaat uit rode of antraciete dakpannen. De verspringende voorgevel moet de langgerektheid van de bouwblokken doorbreken.

De hoeken op de koppen worden geaccentueerd door middel van kleur, hoogte en/ of kapvorm.

In paragraaf 3.7 wordt verder ingegaan op de invulling van De Spoorzone in relatie tot het aspect externe veiligheid.

2.3 BEELDKWALITEITPLAN

Om de ontwikkeling van het project Bergstein mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan schept de planologische en juridische randvoorwaarden voor de inrichting van het toekomstige bedrijventerrein. Een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen, waaraan de toekomstige woningen moeten voldoen om het gewenste streefbeeld voor de woonwijk te kunnen bereiken, kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiertoe is een beeldkwaliteitplan (bkp) opgesteld.

Voor het plangebied gelden op dit moment nog de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. Deze criteria zijn echter afgestemd op het huidige agrarische gebruik van het plangebied. Deze criteria zijn uiteraard niet toereikend voor het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied. Bij het van kracht worden van het bkp wordt het een juridisch toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen. Zodra de bouwvergunningen zijn geëffectueerd, zal het bkp in de welstandsnota worden opgenomen.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. In het beleidskader wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarna komen de diverse milieuaspecten zoals bodem, luchtkwaliteit, geluid en stankhinder aan bod. Vervolgens wordt er ingegaan op andere ruimtelijk relevante aspecten als archeologie, flora en fauna, water, externe veiligheid en tot slot op de economische uitvoerbaarheid.

3.2 BELEIDSKADER

3.2.1 *provinciaal beleid*

streekplan Overijssel 2000+

Het beleid van de provincie Overijssel is verwoord in haar streekplan. Dit streekplan 2000+ beschrijft de gewenste ontwikkelingen in haar gebied voor de komende 10 jaar. In het streekplan is het plangebied aangeduid als Zone II landbouw, cultuurlandschap. Dit betreft landbouwgebied met waarden van landschap en cultureel erfgoed (beplantingselementen, waardevol open, grootschalig landschap al dan niet met weidevogels, kleinschalig reliëf, essen, karakteristieke bebouwing, archeologisch belangrijke gebieden). Het plangebied is niet aangeduid als toekomstige woningbouwlocatie.

In het streekplan is de kern Steenwijk aangewezen als kern met een streekfunctie, wat onder andere een positieve migratieontwikkeling inhoudt. Bergstein voorziet in deze toenemende woningbehoefte.

In het streekplan is de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) opgenomen, die bestaat uit een samenhangend stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Het doel van de PEHS is het verbeteren van de kwaliteit van de natuur. Daarom worden ruimtelijke plannen in dergelijke gebieden zorgvuldig beoordeeld. Het plangebied valt buiten de PEHS en ook buiten het milieubeschermingsgebied.

3.2.2 *gemeentelijk beleid*

Stadsbeeld 2020/2030

In het Stadsbeeld 2020/2030 is de locatie Bergstein aangegeven als één van de uitbreidingslocaties voor stad Steenwijk.

Woonvisie

De door de raad vastgestelde woonvisie geeft voor de stad Steenwijk de volgende behoefte aan categorieën woningen aan:

- 25% in de huursfeer (met name gericht op senioren en bij voorkeur appartementen);
- 15% koopwoningen in het starters segment;
- 5% koopwoningen in het middensegment;
- 35% koopwoningen in het middeldure segment;
- 20% koopappartementen.

Bergstein voorziet in circa 190 woningen waarvan circa 22% in de huursfeer (waarvan ruim de helft gericht op senioren) en 17 huureenheden voor de zorg. Er is gekozen voor huurappartementen omdat de locatie zich niet leent voor koopwoningen. Dit tekort wordt elders in de gemeente gecompenseerd.

Er is voorzien in 8% senioren koopwoningen. 27% van de woningen zijn sociale koopwoningen. De overige 43% zijn vrijstaande en dubbele woningen (het midden en middeldure segment). Geconcludeerd kan worden dat grotendeels wordt ingespeeld op de in de woonvisie gestelde woningbehoefte.

3.3 MILIEU

3.3.1 bodem

Voordat medewerking kan worden verleend aan onderhavig nieuwbouwplan, dient te worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater de gewenste ruimtelijke ontwikkeling toelaat. Daarom zijn er verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Er zijn vier onderzoeken uitgevoerd voor vier afzonderlijke delen van het plangebied.

Verkendend bodemonderzoek Tukseweg 240 en omgeving door Rotij Bouwontwikkeling Oost B.V. in 2001¹

Dit bodemonderzoek betreft het huidige perceel Tukweg 240 en twee andere kadastrale percelen in het plangebied. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de gehalten aan en/of concentraties van een aantal onderzochte stoffen de streefwaarde overschrijden. Tevens overschrijdt het gehalte aan en/of de concentraties van één of meer onderzochte stoffen de tussenwaarde, zijnde de waarde waarboven vanuit de optiek van de Wet bodembescherming de uitvoering van een nader onderzoek nodig is. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan echter worden gesteld dat het niet aannemelijk is dat de aangetroffen verontreiniging van grond met zink een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming betreft.

¹ Rotij Bouwontwikkeling Oost B.V., verkennend bodemonderzoek Tukseweg 240, oktober 2001, 1083414

Op basis van de onderzoeksresultaten kan tevens worden gesteld dat, hoewel de concentraties van verontreinigde stoffen niet alle beneden de streefwaarden zijn gemeten, de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen belemmering vormt voor de toekomstige bouwplannen. Er wordt vanuit gegaan dat er bij de bouwwerkzaamheden met een gesloten grondbalans wordt gewerkt. In de gemeente Steenwijkerland worden voor hergebruik van grond het stand still principe en een gesloten grondbalans als uitgangspunt genomen. Hergebruik van grond heeft, binnen randvoorwaarden, de voorkeur boven reinigen en storten. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Verkennd bodemonderzoek Bergweg door Royal Haskoning in 2003²

Dit bodemonderzoek betreft vier kadastrale percelen centraal gelegen in het plangebied. Bij de veldinspectie is gebleken dat zich op deze locatie een greppel bevindt. Ter plekke van de greppel zijn onder andere puin, banden en plastic vaatjes aangetroffen. Op basis van de veldinspectie is de greppel niet als onverdacht te beschouwen. In relatie tot de relatief geringe onderzoeksintensiteit wordt aanbevolen aanvullend veld- en chemisch onderzoek uit te voeren, waarbij ondermeer aandacht dient te worden besteed aan de aanwezigheid van asbest. Op basis van de gemeten gehalten is het overige deel van het onderzochte gebied geschikt voor het beoogde gebruik. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Royal Haskoning heeft vervolgens een nader asbestonderzoek verricht ter plaatse van de greppel nabij de Bergweg³. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt verwacht dat alle dempingsmateriaal in de greppel verontreinigd is met asbest.

Gezien de overschrijding van de interventiewaarde voor asbest is mogelijk sprake van een humaan risico. De veldvochtigheid van het dempingsmateriaal, het met name voorkomen van hechtgebonden asbest en het huidige bodemgebruik, zijn echter een sterk beperkende factor voor het humane risico. Aanbevolen wordt het materiaal te laten verwijderen. Voorafgaande aan verwijdering van het dempingsmateriaal dient een saneringsplan/werkplan te worden opgesteld, welke dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Gezien de aangetroffen gehalten dient de verwijdering van het dempingsmateriaal onder asbestcondities plaats te vinden. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Verkennd bodemonderzoek Bergweg door Royal Haskoning in 2004⁴

Dit onderzoek betreft twee kadastrale percelen in het zuidoosten van het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat er incidenteel sporen baksteen zijn aangetroffen in de bovengrond. In geen van de overige boringen zijn zintuiglijk waarnemingen gedaan die kunnen wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In de grond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom gemeten. Op basis van de resultaten van het onderzoek is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

² Royal Haskoning, verkennd bodemonderzoek Bergweg te Tuk, 27 februari 2003, M7760.01

³ Royal Haskoning, Nader asbestonderzoek greppel Bergweg te Tuk, 16 juni 2005, 9R2685.01

⁴ Royal Haskoning, verkennd bodemonderzoek Bergweg te Tuk, 11 mei 2004, 9P6155.01

Verkennd bodemonderzoek perceel Tukseweg 240 door Royal Haskoning in 2005⁵

Dit onderzoek betreft het kadastrale perceel waarop een nieuwe woning wordt gebouwd tussen de woning Tukseweg 240 en de Tukseweg. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In het mengmonster van de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. Geen van de overige onderzochte parameters in de bovengrond is in verhoogde gehalten gemeten. Op basis van de onderzoeksresultaten is er geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek en is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. Bij afvoer van de grond van de locatie en hergebruik elders, dient rekening te worden gehouden met de hiertoe opgestelde regelgeving.

3.3.2 **verkeer en verkeerslawaaï**

Door realisatie van onderhavig nieuwbouwplan zal de verkeersdruk in Tuk toenemen. Er is een verkeersonderzoek⁶ uitgevoerd om te onderzoeken waar die verkeersdruk ontstaat en welke consequenties dat voor het bestaande wegennet heeft. Als gevolg van het plan worden circa 110 autoritten in de avondspits gegenereerd. De woonwijk wordt ontsloten op de Tukseweg ten noordwesten van de Bergsteinlaan. Het verkeer veroorzaakt geen problemen met de verkeersafwikkeling aangezien de verkeersintensiteiten laag zijn. Ook voor de verkeersveiligheid is dit het geval aangezien de verkeersintensiteiten in relatie tot de functie van de weg en de inrichting van de weg laag blijven.

Op de Bergsteinlaan ontstaat een kortsluiting die niet gewenst is. De Bergsteinlaan is niet geschikt als ontsluitingsroute, waardoor circulatiemaatregelen genomen moeten worden, zoals bijvoorbeeld het afsluiten van de Bergsteinlaan, het invoeren van eenrichtingsverkeer of het invoeren van verkeersremmende maatregelen. Het wordt aanbevolen deze maatregel in overeenstemming met de bewoners te nemen, aangezien zij de eerste belanghebbenden zijn.

Door de planontwikkeling en de daardoor te nemen verkeerscirculatie maatregelen nemen de verkeersintensiteiten op enkele wegvlakken toe. Als afgeleide hiervan neemt het verkeerslawaaï ook toe. Voor de planontwikkeling is daarom een globale inschatting gemaakt van de toename van de geluidbelasting.

Uit deze berekeningen is gebleken dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde benadert en in één geval overschrijdt met 1 dB(A). Bij eenrichtingsverkeer of verkeersremmende maatregelen op de Bergsteinlaan wordt ten gevolge van het plan de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Omdat de berekeningen van de geluidsbelastingen zijn gebaseerd op ingeschatte verkeersgegevens kunnen ze als globaal worden getypeerd. Omdat hier de kritische geluidsgrenzen worden bereikt als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling (inclusief de circulatiemaatregelen), wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren met behulp van meer exacte gegevens.

Voor het volledige verkeers- en verkeerslawaaionderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

⁵ Royal Haskoning, verkennd bodemonderzoek Tukseweg 240 te Tuk, 14 juni 2005, 9R2685.01

⁶ Woonconcept Vastgoed/ Rotij Grondontwikkeling Oost BV, verkeersonderzoek plan Bergstein te Tuk, 22 mei 2006, WCC002/Brg/0004

Om de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van railverkeer en wegverkeer te kunnen bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁷. Uit het onderzoek blijkt dat 3 in de noordoosthoek van het plangebied gelegen woningen niet kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege de geluidbelasting als gevolg van de Steenwijkerweg. Voor deze woningen moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Daarnaast moet voor 50 woningen, deel uitmakende van de eerstelijns bebouwing aan de oostzijde van het plangebied, hogere grenswaarden worden aangevraagd als gevolg van het railverkeer.

De hogere grenswaarden moeten zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor het volledige akoestische onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.3.3 *luchtkwaliteit*

Het Besluit luchtkwaliteit 2005, in werking getreden op 5 augustus 2005, bevat waarden en normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 schrijft voor dat voor bouw- en gebruiksontwikkelingen getoetst moet worden of de in het Besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden.

De beïnvloeding van de luchtkwaliteit wordt (met als uitgangswaarde het achtergrondniveau) hoofdzakelijk veroorzaakt door het wegverkeer. In het kader van een nieuwe ontwikkeling dient bekeken te worden hoe zich het Besluit luchtkwaliteit verhoudt tot de luchtkwaliteit op de ontwikkelingslocatie en het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Onderhavige ontwikkeling is door Stroop raadgevende ingenieurs b.v. getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005⁸. Uit het onderzoek is gebleken dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied Bergstein voor de jaren 2005 en 2010 ruimschoots voldoet aan de bepalingen zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Daarnaast is uit het onderzoek gebleken dat het effect van het realiseren van het nieuwbouwplan Bergstein op de lokale luchtkwaliteit, ter plaatse van het plangebied voor zowel het jaar 2005 als 2010 miniem is. Hierdoor ontmoet het nieuwbouwplan Bergstein geen belemmeringen op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Voor het volledige onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt verwezen naar het in de bijlagen opgenomen rapport.

⁷ Akoestisch onderzoek wegverkeers- en railwaaier plan Bergstein in Tuk, gemeente Steenwijkerland, 052376-00, 28 augustus 2006

⁸ Stroop raadgevende ingenieurs b.v., Toetsen nieuwbouwplan Bergstein aan het Besluit luchtkwaliteit 2005, 16 december 2005, 052376-01

3.3.4 *stankhinder*

Door de voorgenomen ontwikkeling wordt een woonfunctie toegevoegd. Ten eerste moet worden gezien in hoeverre de woonfunctie wordt belast als gevolg van stankhinder van omliggende agrarische bedrijven. Ten tweede moet worden onderzocht of de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de toevoeging van de woonfunctie.

Stroop raadgevende ingenieurs b.v. is een notitie gemaakt over mogelijke stankhinder⁹. In de omgeving van het plangebied zijn een drietal agrarische bedrijven gevestigd. Het betreft twee melkveebedrijven en een paardenhouderij aan de Bergweg. De aan te houden afstand met betrekking tot stankhinder bedraagt voor de melkveebedrijven 100 meter voor een categorie 1 object. De veebedrijven liggen op een afstand van ruim 250 meter van het plangebied. Voor stankhinder op de woon- en leefomgeving van de toekomstige bewoners van het nieuwbouwplan Bergstein hoeft derhalve niet te worden gevreesd.

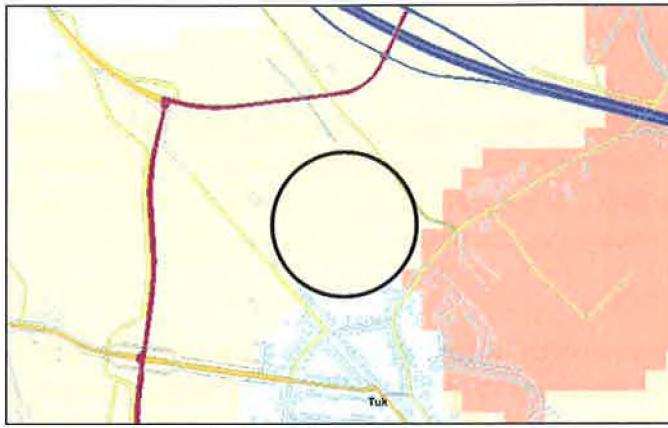
Anderzijds zijn er ook geen bedrijven die als gevolg van dit project in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Voor de paardenhouderij gelden geen vaste afstanden en er zijn geen omrekeningsfactoren voor het bepalen van het aantal mestvarkeneenheden vastgesteld. In de VNG brochure bedrijven en milieuzonering is als richtlijn aangegeven dat tussen een paardenhouderij (de grens van het bouwblok) en milieugevoelige bebouwing (in dit geval de woonwijk) een afstand van minimaal 50 m gewenst is. De paardenhouderij is gelegen op een afstand groter dan 50 m, waardoor de bedrijfsvoering door de komst van een woonwijk niet wordt belemmerd. Andersom zullen de toekomstige woningen ook geen hinder ondervinden van de aanwezigheid van de paardenhouderij.

3.4 ARCHEOLOGIE

Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is aan het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Dit houdt in dat de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden reëel wordt geacht. In het kader van voorliggend project is het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek (IVO) dan ook noodzakelijk.

⁹ Stroop raadgevende ingenieurs b.v., notitie onderzoek externe veiligheid en stankhinder, 16 december 2005, 052376-02



fragment Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Door BAAC is daartoe in juni 2005 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd¹⁰. Dit onderzoek toont aan dat er op drie locaties in het plangebied mogelijk archeologische resten aanwezig zijn, te weten:

- Een vuursteenvindplaats in het noordelijke deel van het plangebied
- Een klein gebied waar mogelijk vuursteen uit de Oude Steentijd is gevonden
- Een gebied in het zuidelijk deel van het plangebied waar een esdek aanwezig is waaronder oude ploegsporen en bewerkt vuursteen zijn aangetroffen

In het rapport wordt aanbevolen voor de vuursteenvindplaats en het gebied met het esdek vervolgonderzoek door middel van proefsleuven of proefvakken uit te voeren. Het Oversticht (provinciaal archeoloog) adviseert per brief van 1 september 2005 dat ook ter plaatse van het kleine gebied waar mogelijk vuursteen is gevonden een proef sleuf of – vak aangelegd moet worden. Ten behoeve van dit vervolgonderzoek heeft Het Oversticht een programma van eisen opgesteld d.d. 4 november 2005.

De resultaten van het aanvullende onderzoek worden te zijner tijd in het onderstaande verwerkt.

p.m. resultaten archeologisch vervolgonderzoek

3.5 FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals het realiseren van woningbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt niet in of nabij een Habitat- of Vogelrichtlijngebied (SBZ). Het plangebied is ook niet binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS) gelegen.

¹⁰ BAAC bv, Plangebied Tuk Noord te Tuk (gemeente Steenwijkerland) Inventariserend archeologisch veldonderzoek, karterende fase, juni 2005, rapport 05.098

Voor wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd. Ten behoeve van de planvorming van voorliggend bestemmingsplan is er door Oranjewoud een quick scan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd¹¹.

Uit deze quickscan blijkt dat er binnen het plangebied verschillende beschermde dier- en plantensoorten voorkomen. Het merendeel van deze soorten is algemeen voorkomend in Nederland en niet strikt beschermd. De houtwal in het midden van het plangebied herbergt de grootste natuurwaarden. Omdat de houtwal in het ontwerp van de inrichting gespaard blijft, worden er geen effecten verwacht op het duurzaam voortbestaan van wettelijk beschermde soorten.

aanbevelingen

Voor aanvang van de werkzaamheden dient een ontheffing ex artikel 75 Flora en faunawet te worden aangevraagd voor enkele kleinere algemeen voorkomende zoogdiersoorten. Omdat voor vogels geen ontheffing aangevraagd kan worden, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten. Om de schade aan de algemeen voorkomende beschermde soorten te beperken, is het aan te bevelen om het terrein niet integraal op te hogen en gefaseerd te werken.

Tijdens de werkzaamheden is het aan te bevelen om de houtwal goed af te schermen om te voorkomen dat er bouwafval e.d. in gedumpt wordt, of dat de wal beschadigt wordt door rondrijdend materieel. Om de wal als duidelijk cultuur- en natuurhistorisch element in de nieuwbouwwijk te integreren, wordt aanbevolen om aan weerszijden van de wal een ecologische groenzone te creëren.

Voor het volledige rapport over de natuurwaarden word verwezen naar de bijlagen.

3.6 WATER

3.6.1 *beschrijving huidige watersysteem*

Het bestaande watersysteem is onder te verdelen in het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem. Het oppervlaktewatersysteem is in beheer van het waterschap Reest en Wieden.

grondwater

Het uitbreidingsplan Bergstein te Tuk bevindt zich op de flank van een stuwwal. Het is een hellend gebied dat in het noordwesten van het uitbreidingsplan op een hoogte van circa NAP +16,5 m ligt en naar het zuidoosten toe afloopt naar circa NAP +5,5 m. In het plangebied is ondiep een slechtdoorlatende keileemlaag aanwezig. De planlocatie is gelegen in een infiltratiegebied. De infiltratie is echter vanwege het voorkomen van de ondiepe keileemlaag beperkt. Bij hogere neerslagintensiteiten zal het water over het maaiveld en in de ondiepe ondergrond over de keileemlaag afstromen in de richting van de bestaande bebouwing (Tuk), waar het uiteindelijk in het riool terechtkomt.

¹¹ Oranjewoud, Quickscan natuurwaarden Tuk Noord Steenwijk, 12 mei 2006, projectnummer 136265

De grondwaterstanden in het plangebied bevinden zich in grondwatertrap V (Gt V). De indeling in grondwatertrappen is gebaseerd op de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG). Voor een gebied met een Gt V geeft dit aan dat de GHG < 40 cm is en de GLG > 120 cm. Dit betekent dat gedurende de winterperiode (GHG) de grondwaterstand (schijn grondwaterspiegel), als gevolg van de slecht doorlatende eigenschappen van de keileemlaag, ondiep wordt aangetroffen. In de zomersituatie (GLG) zakt de grondwaterstand onder invloed van verdamping wel uit tot onder de keileemlaag.

oppervlaktewater

Ten zuiden van het plangebied ligt een schouwsloot die net ten zuidoosten van de locatie uitkomt in een hoofdwatgang, die langs het spoor in zuidoostelijke richting verder loopt. Het gebied watert vrij af op de boezem, dat een zomerpeil heeft van NAP -0,70 m en een winterpeil van NAP - 0,80 m.

3.6.2 *beleid*

In de vijfde nota RO heeft de minister een aantal regionale stedelijke netwerken aangewezen. In het uitvoeringsprogramma van deze nota is Steenwijk opgenomen als deelnemer aan het regionaal stedelijk netwerk 'Zuiddrentse stedenband'. In 1999 is een convenant tussen de gemeente Steenwijkerland (voorheen Steenwijk) en de provincie Overijssel ondertekend. Het convenant beoogt een versterking van de positie en de status van Steenwijk als kern met een streekfunctie. Het Streekplan Overijssel 2000+ is kaderstellend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Steenwijk.

Het ontwerp van het watersysteem dient te voldoen aan een aantal algemeen geldende uitgangspunten. Deze uitgangspunten vloeien voort uit landelijk beleid of uit de nieuwe denkwijze rondom het omgaan met water. Deze nieuwe denkwijze is verwoord in het Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21) en het Nationale Bestuursakkoord Water (NBW). Doorvoering van WB21 betekent de noodzaak van een robuust watersysteem. Een robuust watersysteem houdt in dat het water langer wordt vastgehouden. Waterschap Reest en Wieden houdt rekening met dit principe door een richtlijn te hanteren die er vanuit gaat dat in nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied minstens 60% van het verharde oppervlak wordt afgekoppeld. Dit uitgangspunt wordt gedragen door de gemeente Steenwijkerland. Het streven van de gemeente is om alle verharde oppervlakken af te koppelen.

3.6.3 *knelpunten*

De ontwikkelingsvisie van de gemeente Steenwijkerland en de gewenste ontwikkeling volgens het waterbeleid komen goed overeen met betrekking tot de planlocatie Bergstein te Tuk. Er zijn geen duidelijke knelpuntenesignaleerd.

3.6.4 *overleg met het waterschap*

De door de gemeente Steenwijkerland gewenste ontwikkeling van de planlocatie Bergstein te Tuk en de wijze waarop moet worden omgegaan met waterafvoer is besproken met de waterbeheerder (Waterschap Reest en Wieden). In het overleg is besproken op welke wijze de 'watercomponent' van de planlocatie Bergstein te Tuk kan worden ingevuld, zodat de technische invulling van de wateraspecten aansluit bij het door de waterbeheerder gewenste waterbeleid en tevens tegemoet komt aan de wensen van de ge-

meente. De uitkomst van dit overleg heeft geleid tot een oplossing (zie paragraaf 3.6.5) die gedragen wordt door zowel de gemeente als de waterbeheerder.

3.6.5 toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is er op de planlocatie sprake van een woonwijk. Huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd naar de RWZI. Regenwater dat op onverharde oppervlakken valt, zal infiltreren in de bodem. Met behulp van drains en greppels worden de onverharde oppervlakken ontwaterd. Water dat op verharde oppervlakken valt zal voor een belangrijk deel (minstens 60%) worden afgekoppeld. Hiermee wordt voorkomen dat relatief schoon regenwater wordt afgevoerd naar de RWZI. In plaats daarvan wordt dit water door middel van een systeem van zichtbare open gootjes en greppels afgevoerd naar een overloopgebied die zich in het lager gelegen zuidoostelijke deel van de woonwijk bevindt. Bij het ontwerp van woonwijk en rioleringssysteem is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Voor de afwatering van het plangebied vormt de reeks 'vasthouden-bergen-afvoeren' het uitgangspunt;
- Afgekoppeld regenwater wordt door middel van zichtbare, open gootjes afgevoerd naar wadi's (ondiepe brede watergangen);
- Het in de wadi's verzamelde regenwater moet vertraagd afgevoerd worden;
- Voor het onverharde oppervlak wordt er van uitgegaan, dat gezien de grondsamenstelling, geen afvoer via de bodem plaatsvindt;
- De wadi's worden gedimensioneerd op een bui die slechts eenmaal per 10 jaar wordt overschreden (35 mm in 45 minuten);
- De minimaal aan te houden ontwateringsdiepte van bebouwing bedraagt 0,7 m;
- De piekafvoernorm van 1,2 l/s ha mag niet worden overschreden;
- Het waterschap reserveert circa 10% van het plangebied voor waterberging. Dit percentage is afhankelijk van de te accepteren peilstijging in de waterpartijen en de hoeveelheid neerslag;
- Maximale peilstijging onder normale omstandigheden is 30 cm;
- De berging is gebaseerd op 30 mm neerslag dat gedurende maximaal één dag blijft staan;
- Langs het plangebied (westzijde en zuidzijde) moet een watergang worden aangelegd die gedimensioneerd is op een afvoer van minimaal 50 l/s. Deze watergang voert naast overtollig water uit plan Bergstein, in extreme situaties ook het overtollige water van het plan de westzijde van de Tukseweg af. Dit plan ten westzijde van de Tukseweg met de onlangs gebouwde vijf woningen voorziet niet in een eigen waterberging.
- Extra maatregelen ter voorkoming van wateroverlast kan aan de oostzijde van het plangebied worden gecreëerd bij de bermsloot langs het spoor;
- Het hemelwater dat op daken en verharde wegen valt, wordt afgekoppeld zodat het geen extra belasting op de rioolwaterzuiveringsinstallatie vormt.

3.6.6 overige criteria

In het onderstaande wordt voor een aantal belangrijke criteria aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan Bergstein hiermee rekening houdt en in welke mate er sprake is van een eventuele beïnvloeding.

oppervlaktewater

Bij het ontwerp van de inrichting van het watersysteem is als uitgangspunt de reeks vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd.

Uit het gebied mag niet meer water afgevoerd worden dan nu het geval is. In de huidige situatie is de maatgevende afvoer circa 1,2 l/s/ha. Door vergroting van het verharde oppervlak neemt deze afvoercoëfficiënt toe. Deze toename zal door het uitvoeren van de volgende maatregelen opgevangen worden:

- Vertraagde afvoer; de neerslag en ondiepe grondwaterstanden worden met behulp van drains en greppels ontwaterd en afgevoerd via een watergang dat nagenoeg evenwijdig aan de hoogtelijnen loopt over de hele breedte van het plangebied.
- Overloopgebied; bovengenoemde watergang zal uitkomen in een overloopgebied. Wanneer de waterstand de maximale hoogte heeft bereikt zal het water geloosd worden op de spoorloot.

Door zowel de gemeente als het waterschap wordt de huidige afwatering als een knelpunt beschouwd. Na hevige regenbuien stroomt het water in de huidige situatie oppervlakkig af in de richting van de bestaande bebouwing, waar het via de Bergweg in het riool terechtkomt. Dat riool is hier niet op berekend met de nodige overlast voor de bewoners als gevolg. Bij de inrichting van het plangebied is met het afwateringsknelpunt rekening gehouden.

grondwateroverlast

De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich in de huidige situatie op een diepte van minder dan 40 cm. Om de minimale ontwateringsdiepte te kunnen garanderen zal met behulp van drainagebuizen en greppels het gebied ontwaterd worden. De afwatering zal geschieden via een watergangenstelsel dat evenwijdig met de hoogtelijnen van het gebied uiteindelijk uitkomt in het overloopgebied.

type drainage

Om de minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m ter plekke van bebouwing te kunnen garanderen zal met behulp van drainagebuizen en greppels het gebied ontwaterd worden. Bij de aanleg en locatie van de drainagemiddelen dient, onder andere, rekening gehouden te worden met het hellende karakter van het plangebied.

minimum weg- en vloerpeilen

De helling van het gebied en de wijze waarop de huizen worden gebouwd, zal bepalend zijn voor de minimum weg- en vloerpeilen. Voor de bouwwijze en locatiekeuze zal een minimaal benodigd grondverzet één van de uitgangspunten zijn. De aanlegdiepte van drainagebuizen en/of greppels zal dusdanig zijn dat ter plekke van de bebouwing een ontwateringsdiepte van 0,7 m kan worden gegarandeerd.

riolering

De riolering zorgt voor afvoer van het huishoudelijk afvalwater (DWA). De aan te leggen riolering zal via een persleiding worden aangesloten op het gemengd rioolstelsel van kern Tuk of het verbeterd gescheiden stelsel van Uitbreidingsplan Bergweg. Het afgekoppelde regenwater wordt via een watergangenstelsel afgevoerd naar het overloopgebied (zie boven).

oppervlaktewaterkwaliteit

Het rioolwater wordt gezuiverd door de RWZI. Het effluent zal de oppervlaktewaterkwaliteit in beperkte mate belasten. Het water dat van de verharde oppervlaktes afstroomt, mag geen vervuiling met zich meebrengen.

Bij de bouw van de woningen wordt het 'convenant duurzaam bouwen' in acht genomen. Dit houdt bijvoorbeeld in dat door een bepaalde materiaalkeuze uitloging van zink en koper naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Ook bij de inrichting en beheer van het gebied zal rekening worden gehouden met de geldende kwaliteitseisen. Zo zal met medewerking van waterschap Reest en Wieden goede voorlichting gegeven worden aan de toekomstige bewoners (geen auto wassen in de straat, geen zout strooien bij gladheid).

natte natuur

De planlocatie bevindt zich in een bufferzone van een natuurgebied. Er zullen alleen maatregelen getroffen worden in het ondiepe lokale grondwatersysteem. Dit systeem is gescheiden van het regionale systeem door de aanwezigheid van een keileemlaag. Op basis hiervan wordt geen nadelige invloed van het uitbreidingsplan op het natuurgebied verwacht.

veiligheid

Bij de aanleg en inrichting van de wadi's en de bergingsvijver zal rekening worden gehouden met het aspect veiligheid (zowel in natte als in droge situaties). Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat er een duidelijke afscheiding tussen wegen (of fietspaden) en de bergingsvijver of wadi's aangelegd wordt. Ook met het plaatsen van straatverlichting kan aan deze locaties extra aandacht besteedt worden.

volksgezondheid

Naast veiligheid speelt voor de volksgezondheid ook de kwaliteit van het oppervlaktewater mee. Hoe de kwaliteit van het oppervlaktewater gewaarborgd blijft staat beschreven onder het kopje "oppervlaktewaterkwaliteit". Daarnaast is het, in verband met muggen en bacteriologische verontreinigingen, van belang te weten of er in de toekomstige inrichting ook sprake is van stilstaand water. De aanwezige sloten in het plangebied zullen alleen watervoerend zijn na een regenbui. Het water zal dan via de sloten vertraagd afstromen naar de bergingsvijver op het laagste punt van het plan. In droge periodes staan de sloten (wadi's) droog. Er zal dus geen sprake zijn van langdurig stilstaand water met eventueel negatieve effecten op de volksgezondheid tot gevolg.



3.7 EXTERNE VEILIGHEID

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het besluit). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde.

Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Voor groepsrisico is er geen grenswaarde, maar een richtwaarde. In het besluit externe veiligheid inrichtingen is deze verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Er zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze richtwaarde. Afwijken van de richtwaarde zal grondig moeten worden gemotiveerd.

situatie Bergstein

■■■■■ raadgevende ingenieurs b.v. is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid in het plangebied¹². Uit het onderzoek is gebleken dat het nieuwbouwplan Bergstein niet wordt gerealiseerd binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van het spoortraject Meppel-Leeuwarden, de provinciale weg N334 en de rijksweg A32. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Vanuit de invloed van de externe veiligheidsrisico's, van zowel stationaire als mobiele bronnen op de woon- en leefomgeving van de toekomstige bewoners bestaat er geen beletsel om het nieuwbouwplan Bergstein verder te ontwikkelen en te realiseren. De inpasbaarheid van het nieuwbouwplan is op basis van de ter beschikking gestelde informatie een te verantwoorden ruimtelijke ontwikkeling, waarmee geen nieuwe risicovolle situatie wordt gecreëerd.

Voor het volledige onderzoek naar de externe veiligheid wordt verwezen naar de in de bijlagen opgenomen notitie.

¹² Stroop raadgevende ingenieurs b.v., notitie onderzoek externe veiligheid en stankhinder, 16 december 2005, 052376-02

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten die gemaakt worden voor de realisatie van de nieuwe wijk worden gecompenseerd door de opbrengsten van de verkoop van de woningen. De kosten voor de gemeente worden afgedekt door middel van de ondertekening van de exploitatieovereenkomst, die wordt gesloten met de initiatiefnemers. Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Voor dit plan is een exploitatie opgezet waaruit blijkt dat dit plan economisch uitvoerbaar is.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

4.1.1 *wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet op de Ruimtelijke Ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
 3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

Meer informatie over de rol en betekenis van het bestemmingsplan is te vinden op de site van uw gemeente en op www.minvrom.nl.

4.1.2 *over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende voorschrift worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de voorschriften 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsvoorschriften en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

4.1.3 hoofdstukopbouw van de voorschriften

De voorschriften zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de voorschriften worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de voorschriften te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeenten moet worden bij het toepassen van de voorschriften (artikel 2).
2. Bestemmingsbepalingen. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwvoorschriften opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwvoorschriften opgenomen. Aansluitend volgen vrijstellingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksvoorschriften.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene bepalingen. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een bepaling die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt, algemene gebruiksbeepalingen, algemene vrijstellings- en wijzigingsbepalingen en algemene procedurebepalingen (deze laatste bepaling hangt samen met de vrijstellings- en wijzigingsbepalingen in het bestemmingsplan).
4. Overgangs- en slotbepalingen. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een strafbepaling, overgangsbepalingen en een slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De voorschriften in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven.

Dit bestemmingsplan beoogt de nieuwbouw van circa 190 woningen mogelijk te maken (zie verder over deze ontwikkeling hoofdstuk 2 van deze toelichting). Deze woningen zijn naar woningtype ingedeeld op de plankaart, namelijk vrijstaande, dubbele en rijwoningen. In de voorschriften van de bestemming Wonen is hiermee rekening gehouden.

In de bestemming Bijzondere woondoeleinden is het woonzorgcomplex opgenomen.

Het (structurele) groen alsmede de infrastructuur (wegen) en de in het plangebied voorkomende waterpartijen zijn als zodanig bestemd.

5 PROCEDURE

In dit hoofdstuk worden te zijner tijd de resultaten van overleg en inspraak opgenomen.

