

Ruimtelijke onderbouwing Steenwijk, M. Kiersstraat 2-4



Plan:	Herontwikkeling M. Kiersstraat 2-4, Steenwijk
Datum:	26 juli 2016
Status:	definitief
Auteur:	Henk Kloosterman

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving plan	6
Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidsmatige kaders	7
3.1. Rijksbeleid.....	7
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	7
3.1.2. AMvB Ruimte	8
3.1.3. Ladder van duurzame verstedelijking	8
3.2. Provinciaal beleid.....	8
3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel 2009.....	8
3.2.2. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009	9
3.3. Gemeentelijk beleid	11
3.3.1. Beleidskader Facetbeleid	11
3.3.2. Visie op wonen en leefbaarheid	11
3.3.3. Stedenbouwkundige uitgangspunten.....	12
3.3.4. Welstandnota	12
3.3.5. Bestemmingsplan “Steenwijk en Tuk”	13
3.3.6. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.....	14
Hoofdstuk 4 Actuele waarden.....	16
4.1. Inleiding	16
4.2. Ecologie	16
4.2.1. Gebiedsbescherming.....	16
4.2.2. Soortenbescherming	16
4.3. Archeologie.....	17
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	18
5.1. Inleiding	18
5.2. Waterbeleid.....	18
5.2.1. Waterwet	18
5.2.2. Waterplan gemeente Steenwijkerland 2008 -2015	18
5.2.3. Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan	18
5.3. Watertoets	19
Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf.....	20
6.1. Milieu.....	20
6.2. Geluidhinder.....	20
6.3. Bodem.....	20
6.4. Luchtkwaliteit.....	21
6.5. Bedrijven en milieuzonering	21
6.6. Externe veiligheid	22
6.6.1. Besluit externe veiligheid inrichtingen	22
6.6.2. Externe veiligheidsbeleid	22
6.7. Milieubescherming	22
6.8. Verkeersstructuur	23
6.9. Kabels en leidingen.....	23

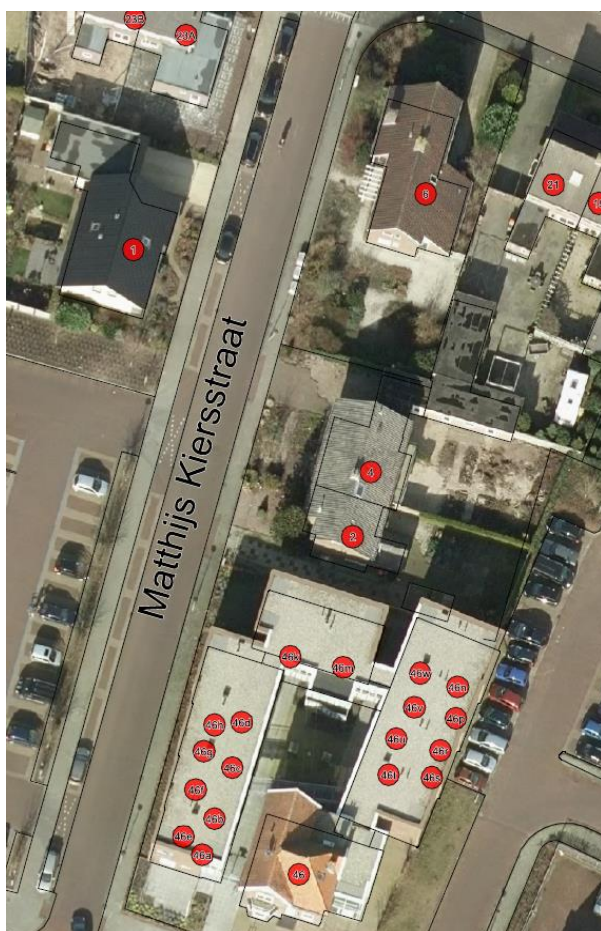
Hoofdstuk 7 Financiële paragraaf	24
7.1. Financiële haalbaarheid	24
7.2. Exploitatieplan	24

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

In verband met de sanering van een restverontreiniging van de voormalige gasfabriek Steenwijk zijn de woningen M. Kiersstraat 2, 4 en 6 aangekocht en vervolgens gesloopt. Herbouw van de gesloopte woningen (een 2 onder 1 kapwoning en een vrijstaande woning) is financieel niet aantrekkelijk. De grondquote zorgt voor “te dure” woningen waarvoor in de huidige marktomstandigheden geen markt is. Reden om de locatie te herontwikkelen. Het voornemen is om op de locatie van de 2 onder 1 kapwoningen (M. Kiersstraat 2-4, kadastraal bekend Gemeente SWK, sectie R, nummers 5578,6379,7474 en 7476) een rij van drie woningen te realiseren. De herontwikkeling van de locatie van de vrijstaande woning (M. Kiersstraat 6) is in verband met het ontbreken van vraag naar een dergelijke kavel niet actueel.

Bij de bouw van een rij van drie woningen wordt niet voldaan aan de regels van het bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk". Omdat er sprake is van toevoeging van een woning kan er alleen door middel van een projectafwijking worden afgeweken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de drie woningen, kan alleen worden verleend wanneer deze is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1.2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid van de verschillende overheidsinstanties beschreven. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plan

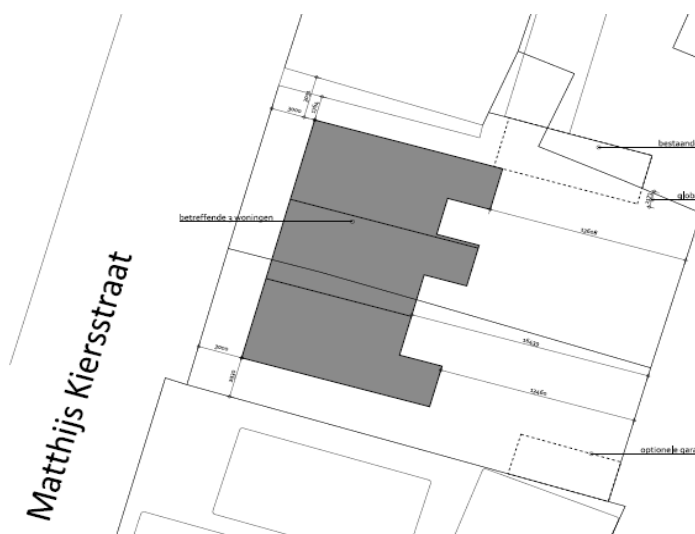
Op de plek van de gesloopte 2 onder 1 kapwoningen (M. Kiersstraat 2-4, kadastraal bekend Gemeente SWK, sectie R, nummers 5578,6379,7474 en 7476) wordt een rij van drie woningen gerealiseerd. De locatie van de eveneens gesloopte vrijstaande woning (M. Kiersstraat 6) wordt te koop aangeboden voor de realisatie van een vrijstaande woning binnen de bepalingen van de vigerende bestemming. In de figuren hieronder ziet u foto's van de oorspronkelijke situatie, de bestaande situatie en de nieuwe indeling van de locatie.



Afbeelding 2a. situatie voor de sloop



Afbeelding 2b. huidige situatie



Afbeelding 3. Gewijzigde situatie locatie

Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidsmatige kaders

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit plan.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energie-transitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn.

3.1.2. AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisten. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee & waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

3.1.3. Ladder van duurzame verstedelijking

Op 1 januari 2010 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is "de ladder voor duurzame verstedelijking" daaraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

In eerste instantie moet beoordeeld worden of de toets aan de "Ladder van duurzame verstedelijking" (hierna: de Ladder) noodzakelijk is. Op basis van vaste jurisprudentie blijkt dat de Ladder allen van toepassing is op woningbouwlocaties van meer dan 7 woningen. Het voorliggende, binnen stedelijke plangebied, maakt de realisatie van 3 woningen mogelijk. Op basis van deze aantallen is de uitwerking van de Ladder niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en Vervoersplan, het Waterhuishoudingplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Op 3 juli 2013 is de Omgevingsvisie Overijssel 2009 gedeeltelijke gewijzigd. Deze wijziging is op 1 september 2013 van kracht geworden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De hoofdambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen-)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied;
- aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in woonvraag;
- een vlotte en veilige reis over weg, water, spoor en per fiets van en naar stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel;
- een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen.

3.2.2. *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009*

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en de stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Dus bij een initiatief tot woningbouw, bedrijfslocaties, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, landbouw, water, etc. kan met deze drie niveaus bepaald worden of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaand figuur geeft dit schematisch weer. De niveaus worden vervolgens nader toegelicht.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 4. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffende onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de Ecologische. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als ze het gevolg zijn van provinciale keuzes staan ze in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Met betrekking tot onderhavige locatie kan worden opgemerkt dat de functie, woondoeleinden, niet wijzigt. Er wordt een woning toegevoegd en het bouwblok wordt naar voren verplaatst. Stedenbouwkundig een inpassing die aansluit op de naastgelegen bebouwing. Er sprake van inbreiding in bestaande stedelijk gebied. Dit is passend binnen het provinciaal omgevingsbeleid waarbij inbreiding boven uitbreiding gaat. Dit mede in relatie tot het geldende ontwikkelingsperspectief dat stelt dat het accent ligt op kernen als veelzijdige leefmilieu's. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In paragraaf 2.6 van de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de beschreven beleids- en kwaliteitsambities. Op de kaart Ontwikkelingsperspectieven uit de Omgevingsvisie is hieraan nog een aantal geografisch bepaalde beleidskeuzes toegevoegd zoals de drinkwaterwinning. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkeling van natuur past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief „buitengebied accent productie” of in „steden als motor”. De aanleg van een bedrijventerrein past weer niet in het ontwikkelingsperspectief „Zone Ondernemen met Natuur en Water”. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit voor de toekomst te hebben.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus' met de verbijzondering 'woonwijk'.

'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus'

De nadruk in dit ontwikkelingsperspectief komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Het vervangen van een tweekapper in het bestaand stedelijk gebied en de vrijkomende ruimte in te vullen met drie rijwoningen, is in overeenstemming met de doelstellingen voor het ontwikkelingsperspectief. De wijk waarin de onderhavige locatie is gelegen wordt gekenmerkt door een mix van vrijstaande woningen, 2 onder 1 kapwoningen en rijwoningen. De opbouw van de wijk is gevarieerd en bestaat zowel uit particuliere woningen als huurwoningen.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De bijlage Catalogus Gebiedskenmerken behorende bij de Omgevingsvisie geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebieds-kenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken aan de 4 lagen is het van belang dat het plangebied onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' alsmede de 'Lust- en leisurelaag' buiten beschouwing kunnen blijven.

De 'Stedelijke laag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze laag kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. *Beleidskader Facetbeleid*

Ten aanzien van woningsplitsing zijn in de beleidsnotitie Facetbeleid de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- er moet worden voldaan aan de milieu hygiënische randvoorwaarden als genoemd in hoofdstuk 2 van de beleidsnotitie;
- er moet worden voldaan aan de ecologische randvoorwaarden als genoemd hoofdstuk 3 van de beleidsnotitie;
- er moet worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van het aspect parkeren is bepaald in de beleidsnotitie Facetbeleid;
- het goed woon- en leefklimaat ter plaatse moet gewaarborgd blijven;

In onderhavig geval gaat het om een toevoeging van een extra woning in de binnenstad van Steenwijk waar geen woningbouwkavels meer beschikbaar zijn maar wel vraag naar nieuwe, betaalbare (starters)koopwoningen. In de nabijheid van de locatie zijn wel enkele (her)ontwikkellocaties, maar deze zijn niet vergelijkbaar met de onderhavige locatie. Het gaat daarbij om de herontwikkeling van de voormalige bibliotheek tot (huur)appartementen en de ontwikkeling van sociale huurappartementen op de locatie van de voormalige Gouden Engel aan de Tukseweg. Een uitbreiding van woningbouw moet gezocht worden in het bestaand stedelijk gebied. Omdat aan de verdere randvoorwaarden ook wordt voldaan, is het bouwplan in overeenstemming met de notitie Facetbeleid.

3.3.2. *Visie op wonen en leefbaarheid*

Op 29 mei 2012 heeft de gemeenteraad de Visie op wonen en leefbaarheid vastgesteld. Ten aanzien van starters is het beleid om waar mogelijk de vraag van starters en met name de vraag van (jonge)

huishoudens te faciliteren. Als instrumenten daarvoor wordt het stimuleren van doorstroming en beperkte nieuwbouw van goedkope koopwoningen ingezet.

Nieuwbouw dient te worden afgestemd op de vraag. De woningbouw in de kern van Steenwijk vraagt om een meer actieve rol van de gemeente bij het programmeren van de nieuwbouw. Het onderhavige plan voorziet in de bouw van 3 woningen voor de doelgroep starters.

Streven is om minimaal 50% van de nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren. Verbetering van de woonomgeving draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de wijk. De onderhavige ontwikkeling past in de visie op wonen en leefbaarheid

3.3.3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plan is beoordeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige. Onderstaand de beoordeling: *“Het betreft hier het vervangen van een twee onder een kap woning door een drie onder een kap (inbreiding op bestaande woningbouwlocatie). De ruimtelijke inpassing is afgestemd op de situatie. Qua overschrijding van de voorgevel rooilijn ligt hier geen belemmering omdat er voldoende afstand ten opzichte van de weg wordt gerealiseerd.*

De overschrijding van de goothoogte is stedenbouwkundig gezien akkoord. De goothoogte is passend in deze situatie en er is geen sprake van een aantasting van het straatbeeld. Het bouwen buiten het bouwvlak levert stedenbouwkundig gezien geen belemmeringen op. Enerzijds blijft er voldoende ruimte over ten opzichte van de belendingen. Anderzijds past dit binnen de stedelijke context van de omgeving.”

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig gezien akkoord is.

Op grond van de Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland is het uitgangspunt parkeren op eigen terrein. De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost. In het onderhavige geval bedraagt de parkeernorm 1,2 per woning. Er dienen derhalve 4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de parkeernorm is ook rekening gehouden met bezoekersparkeren. Per woning wordt uitgegaan van 0,3 parkeerplaats. De benodigde parkeerplaats voor bezoekers bevindt zich in de openbare ruimte, in de directe nabijheid van de woningen. Bij de twee buitenste woningen wordt voldoende parkeerruimte gerealiseerd op eigen terrein. Voor de middelste woning is dit niet mogelijk. Er kan in de openbare ruimte in de parkeerbehoefte worden voorzien (zowel aan de achterzijde van de woning als in de M. Kiersstraat bevinden zich openbare parkeerplaatsen)

3.3.4. Welstandnota

In de Welstandnota gemeente Steenwijkerland, valt het plangebied binnen het gebied Naoorlogse uitbreidingen.

nb: de omschrijving in de Welstandnota omvat vrijwel het gehele centrum van Steenwijk. De niet relevante delen zijn daarom niet opgenomen.

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Tijdens de wederopbouwperiode ontstonden diverse uitbreidingswijken rond het centrum. Elke wijk vertoont in de stedenbouwkundige structuur en bouwstijl de kenmerken van desbetreffende

periode. Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige eenheid gesitueerd in de driehoek zuidelijk van de Mr. Zigher ter Steghestraat, westelijk van de waterpartijen behorende bij het Meenthe Theater en het Zorgcentrum en de bebouwing zuidelijk van de H. van Swinderenstraat en de Nicolaas ter Maethestraat. De hoofdontsluiting van het gebiedje loopt via de Tukseweg.

In de wederopbouwperiode werd seriematig gebouwd met weinig variatie in de bebouwing, voornamelijk rijtjeswoningen of twee-onder-één-kap in een rechthoekig stratenpatroon. De straatprofielen zijn breed, met voortuinen en stoepen. De woonfunctie in het gebied is dominant. Langs de randen van de wijken bevinden zich soms enige bedrijven. In de wijken bevindt zich een aantal andere functies, zoals winkels, geconcentreerd in één gebouw of in een complex.

Bebouwing

Het meest voorkomende woningtype in de wijken uit wederopbouwperiode is de rijtjeswoning of twee-onder-één-kap, waarbij series voorkomen. De rijtjes richten zich naar de straat. De woningen zijn opgebouwd uit twee lagen. Met een doorlopende langskap (zadeldak), waarvan de dakhelling tamelijk flauw is. Platte daken komen later in deze periode, in de overgang naar de jaren zeventig, ook voor.

Detallering

Het materiaalgebruik in de periode van wederopbouw is hoofdzakelijk gele en rode baksteen. Later komt ook veel plaatmateriaal voor in de gevels. De daken zijn overwegend voorzien van gesmoorde of rode dakpannen.

Beoordeling

Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie. Door de commissie is geoordeeld dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.5. Bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk"

Op het perceel M. Kierstraat 2-4 is het bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk" van toepassing. Het perceel heeft de enkelbestemming "Wonen - 2" en de enkelbestemming "Tuin". Verder is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 2" van toepassing.



Afbeelding 5. Uitsnede bestemmingsplankaart

Het onderhavige plan is in strijd met de onderstaande artikelen van het bestemmingsplan:
Op grond van artikel 28.2. mogen op de voor 'tuin' aangewezen gronden uitsluitend worden gebouwd: a. erfafscheidingen (..) b. steigers (..)

- c. vlaggenmasten (..)
- d. erkers, luifels, balkons e.d. (..)

De woningen zijn deels gesitueerd in de bestemming 'tuin'. Er is derhalve sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 33.2.1. mag alleen worden gebouwd binnen de aanduiding bouwvlak. De woningen zijn buiten het bouwvlak geprojecteerd. Er is derhalve sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 33.2.2. lid c mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer en niet minder bedragen dan het aantal bestaande legale woningen. Omdat er een woning wordt toegevoegd is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 33.2.2. lid f is een maximale goothoogte van 5 meter toegestaan. Het onderhavige bouwplan heeft een goothoogte van 5,5 meter. Er is derhalve sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Op basis van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 2" dient bij een oppervlakte van groter dan 250 m², wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, een aanvullend en/of definitief rapport te worden overlegd. De oppervlakte van de te bouwen woningen is minder dan 250 m², bovendien is in verband met de sanering van de voormalige gasfabriek de grond tot op minimaal 2 meter diepte ontgraven waardoor er sprake is van geroerde grond. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Omdat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan dient voor het onderhavige bouwplan medewerking verleend te worden middels een projectafwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

3.3.6. *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het verboden om zonder vergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (...)

Zoals hiervoor aangegeven, voldoet het bouwplan niet aan alle voorwaarden van het bestemmingsplan. Omdat het bouwplan stedenbouwkundig gezien passend is in de omgeving, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid wordt geboden door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient tevens een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad wanneer de procedure van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt gevolgd:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.

De raad van de gemeente Steenwijkerland geeft een algemene verklaring van geen bedenkingen af, indien bouwplannen passend zijn binnen het gemeentelijk beleid. Dat is hier het geval.

De omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor zowel het afwijken van het bestemmingsplan als het bouwen van een bouwwerk.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. Specifiek wordt ingegaan op de ecologische waarden, cultuurhistorie en archeologie.

4.2. 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 dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle diersoorten en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.2.1. *Gebiedsbescherming*

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005,195). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.

Het plangebied ligt op ruim 2.100 meter van het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied De Wieden. Het planvoornemen voorziet in het realiseren van 3 woningen. Het perceel maakt onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop is er geen invloed te verwachten op de natuurgebieden in de omgeving.

4.2.2. *Soortenbescherming*

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. In artikel 75 van de Flora- en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming.

Op 23 februari 2005 is de zgn. “AMvB art. 75” van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

- alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3);
- soorten met vrijstelling bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2);
- soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt.

Vanuit de Flora- en faunawet moet er worden gekeken naar het effect van het project op de planten en diersoorten in de omgeving. Uit ecologisch onderzoek, uitgevoerd voorafgaand aan de sloop van de woningen M. Kierstraat 2, 4 en 6 is gebleken dat geen negatieve effecten te verwachten zijn. Voor de sloop was geen ontheffing noodzakelijk. Om verstoring te voorkomen zijn tijdens de sloop mitigerende maatregelen genomen. Op grond van de uitkomsten van het onderzoek wordt in overweging gegeven om bij de nieuwbouw voorzieningen voor vleermuizen (toegankelijk maken van de spouw of door middel van het inbouwen van vleermuizenkasten) en huismussen (mussenpannen of vogelvide) aan te brengen.

4.3. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Malta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg door vertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

De gemeente Steenwijkerland beschikt over een archeologische waarden- en verwachtingen-kaart. Op deze kaart zijn de gronden binnen het plangebied niet aangeduid met een archeologische verwachting. De woningen worden echter grotendeels op dezelfde locatie als de gesloopte tweekapper teruggebouwd. Bovendien is de locatie in het kader van de sanering van de voormalige gasfabriek tot op circa twee meter onder maaiveld afgegraven. Door de saneringswerkzaamheden zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden al verloren gegaan. Mocht tijdens de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt, volgens de Monumentenwet 1988, art 53 en 54, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1. Inleiding

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

5.2. Waterbeleid

5.2.1. *Waterwet*

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. In hoofdstuk 6 van de Waterwet wordt genoemd wanneer een waterwetvergunning nodig is: wanneer er sprake is van het lozen of storten van stoffen in oppervlaktewater of de zee of het onttrekken van grondwater of infiltreren van water. Hiervan is bij het onderhavige bouwplan geen sprake.

5.2.2. *Waterplan gemeente Steenwijkerland 2008 -2015*

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is een op grond van de Wet milieubeheer verplicht plan waarin de gemeente aangeeft hoe ze op korte en lange termijn invulling geeft aan de gemeentelijke zorgplicht. Op basis van het gemeentelijk waterplan willen gemeente en waterschappen de wateropgave verankeren in ruimtelijke plannen en besluiten. Uitgangspunt is dat bij de plannen gestreefd wordt naar voldoende water, schoonwater en bruikbaar water. Hierbij wordt telkens gekeken naar verschillende mogelijkheden en wordt gestreefd naar het leveren van maatwerk. Bij de keuze voor een nieuwe bouwlocatie wordt door de gemeente het proces volgens de digitale watertoets gevolgd. Op deze manier wordt de betrokkenheid van waterdeskundigen gewaarborgd van planvorming tot realisatie/beheer.

Op grond van het waterplan zal de gemeente bij nieuwe initiatieven in het spoor van de ruimtelijke ordening middels de watertoets de belangen van waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden een volwaardige plaats in de belangenafweging geven, in lijn met het provinciale ruimtelijke ordeningsspoor.

Het waterplan samenvattend kunnen de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:

- bestaande waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden krijgen een beschermende regeling in het bestemmingsplan;
- bij nieuwe RO-initiatieven worden middels de watertoets de waterbelangen volwaardig meegewogen in de belangenafweging;

5.2.3. *Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan*

Het Verbrede Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP) beschrijft de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater

in Steenwijkerland voor de periode 2009-2015. Het vGRP vertaalt de voorgenomen maatregelen in een kostendekkingsplan en geeft aan welke gevolgen dit heeft voor de rioolheffing.

In het vGRP worden ook op hoofdlijnen de taken en verplichtingen van een (particuliere) grondeigenaar benoemd. De grondeigenaar is verantwoordelijk voor de staat van zijn woning en perceel. De grondeigenaar is ook zelf verantwoordelijk voor het op eigen perceel treffen van maatregelen voor de inzameling en afwatering. Hieronder vallen ook maatregelen tegen eventuele grondwateroverlast. Het ingezamelde afvalwater dient de grondeigenaar af te voeren naar de erfgrens. Hier gaat de verantwoordelijkheid over naar de gemeente. Veelal is op de erfgrens een zogenaamd ontstoppingsstuk aangebracht. Via dat ontstoppingsstuk kan in geval van een verstopping worden nagegaan in welk deel van de riolering de verstopping aanwezig is (particulier of gemeente).

5.3. Watertoets

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden op 5 april 2016 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van een waterschapsbelang. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking watertoets III. Waterschap Reest en Wieden.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

6.1. Milieu

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

6.2. Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedsfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het plangebied ligt in de geluidzone van de Tukseweg. Door middel van een geluidsonderzoek is de optredende gevelbelasting ten gevolge van het verkeer op deze weg op het plan inzichtelijk gemaakt. (Akoestisch onderzoek ontwikkelingslocatie M. Kiersstraat te Steenwijk d.d. 19-04-2016. GeluidMeesters BV) De conclusie luidt als volgt: *“Gesteld kan worden dat er in het kader van verkeerslawaaï vanuit de Wet geluidhinder geen akoestische belemmeringen zijn geconstateerd. Er hoeft dan ook geen hogere waarde te worden aangevraagd.*

Het industrielawaai van de solitair gelegen supermarkt zal door de verschuiving van het bouwblok ruim 2 meter dichter bij de supermarkt komen te liggen. De geluidbelasting ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zal slechts 1 dB hoger zijn dan op het huidige bouwblok. De ontwikkeling zal geen beperking voor de supermarkt opleveren.

De indirecte hinder die toe te kennen is aan de supermarkt overschrijdt ter plaatse van het huidige bouwblok de voorkeurswaarde met 1 dB. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zal dit ten hoogste 3 dB zijn. Er wordt echter voldaan aan de vereisten aan het binnenniveau in de te realiseren woningen conform de Circulaire van Vrom. Er zijn geen gevelmaatregelen nodig.

Omdat er sprake is van verschillende geluidbronnen, verkeerslawaaï en industrielawaai (supermarkt) is de gecumuleerde geluidbelasting vastgesteld. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingslocatie moet worden ondergebracht in een akoestisch omgevingsklimaat “matig”. Redelijkerwijs zijn er geen maatregelen mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. Er hoeven op basis van de Wet geluidhinder geen hogere waarden te worden vastgesteld en er zijn geen geluidreducerende gevelmaatregelen nodig. Derhalve wordt gesteld dat een acceptabel woon- en leefklimaat is gewaarborgd”

6.3. Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vast gelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Het uitgangspunt wat betreft de bodem van het perceel is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

De locatie is gesaneerd. Er is een evaluatierapport opgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. De bouw van de woningen mag pas starten op het moment dat het evaluatierapport van de bodemsanering goedgekeurd en onherroepelijk is. Het bevoegd gezag voor de bodemsanering is de provincie Overijssel.

6.4. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit is te vinden in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate van bijdragen (luchtkwaliteit) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die niet meer dan 500 nieuwe woningen omvatten. Kort samengevat dienen bouwplannen te worden beoordeeld aan de hand van artikel 5.16 Wet milieubeheer.

Het bouwplan is gelegen in de kern van Steenwijker en betreft het vervangen van een tweekapper door een rij van drie woningen. De toename van 1 woning is dermate klein, dat op basis van het gestelde in artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het bouwplan niet voorziet in de bouw van meer dan 500 woningen. Op grond van artikel 5.16 lid 1 c Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

6.5. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Aan weerszijden van de locatie zijn burgerwoningen gelegen. Schuin aan de overzijde van de locatie is een supermarkt met bijbehorende parkeervoorziening waarvoor in het verlegen maatwerkvoorschriften zijn opgesteld, alsmede een woning gelegen. De afstand op basis van de basiszoneringslijst bedraagt voor een supermarkt 10 meter. De afstand tussen de supermarkt en de nieuw te realiseren woningen bedraagt ruim 38 meter. De supermarkt wordt niet extra beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden door deze ontwikkeling.

Door middel van een geluidonderzoek is de optredende gevelbelasting ten gevolge van deze supermarkt op het plan inzichtelijk te worden gemaakt (zie 6.2)

6.6. Externe veiligheid

6.6.1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het planvoornemen voorziet ook niet in de ontwikkeling van een risicovolle inrichting.

Uit de laatste berekening die is uitgevoerd langs de hoge drukgasleiding in het centrum van Steenwijk blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en dat in de berekening de gesloopte 2 onder 1 kapwoning en vrijstaande woning zijn meegenomen. Door de onderhavige ontwikkeling verandert het aantal woningen niet. Er nu geen groepsberekening noodzakelijk.

6.6.2. *Externe veiligheidsbeleid*

De gemeente heeft een extern veiligheidsbeleid. Dit beleid geldt voor de periode 2015 - 2018. De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie en heeft daarvoor de volgende doelen gesteld:

1. De externe veiligheid risico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht en ambtenaren, bestuurders en burgers zich bewust zijn van de aanwezige risico's.
2. Een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor externe veiligheid.
3. Door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid van bestaande en toekomstige EV risico's.
4. Communicatie met de burger plaatsvindt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragsrichtlijn in geval van een calamiteit.

Op de risicokaart is te zien dat in de nabijheid van het onderhavige bouwplan zich geen bedrijven met gevaarlijke opslag bevinden en ook geen risicocontouren. Er zijn daarmee geen aanwezige risico's. Ook heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor externe veiligheid.

6.7. Milieubescherming

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

6.8. Verkeersstructuur

De huidige wegenstructuur van de gemeente Steenwijkerland voldoet: de bereikbaarheid is goed. Voor de korte termijn zijn geen grote ingrepen in de wegenstructuur nodig.

Op de M. Kiersstraat geldt een snelheidsregime 30 km/uur. Aan dit regime verandert niks. Ook wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting. Vanwege de betrekkelijke lage intensiteit op de weg, levert dit plan geen knelpunten op.

6.9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen. De kabels en leidingen binnen het projectgebied hoeven niet voorzien te worden van een planologische regeling.

Hoofdstuk 7 Financiële paragraaf

7.1. Financiële haalbaarheid

Het planvoornemen betreft een gemeentelijk initiatief. Doel is de locatie, geschikt voor de bouw van een rij van drie woningen , te verkopen aan een ontwikkelaar. Daarbij wordt de ruimtelijke procedure, waar mogelijk, geïntegreerd met de aanvraag voor de omgevingsvergunning. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden gedragen door een ontwikkelaar. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de ontwikkelaar. Een en ander is middels de Legesverordening verzekerd. Eventuele planschade is voor rekening van de gemeente Steenwijkerland.

Voor de gemeente zijn er, met uitzondering van een eventuele aanspraak op planschade, geen kosten voor de realisering van het plan verbonden.

7.2. Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

Een exploitatieplan is echter niet aan de orde, het onderhavige plan betreft een gemeentelijk initiatief.