

BOUWPLAN TUKSEWEG 178-178A TUK

Ruimtelijke onderbouwing



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 INLEIDING	4
1.2 LEESWIJZER	4
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
2.2 VIGERENDE BESTEMMING	5
2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	6
2.4 FUNCTIONELE STRUCTUUR PERCEEL	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 NATIONAAL BELEID	8
3.1.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)	8
3.1.2. OMGEVINGSREGELING	8
3.1.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
3.1.4. BARRO	9
3.1.5. NATIONAAL WATER PROGRAMMA 2022-2027	9
3.2 PROVINCIAAL BELEID	10
OMGEVINGSVISIE 2023 OVERIJSEL	10
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	13
3.3.1. OMGEVINGSVISIE STEENWIJKERLAND 2017	13
3.3.2. WOONAGENDA STEENWIJKERLAND	13
4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	15
4.1 BEOOGDE ONTWIKKELING	15
4.2 RUIMTELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	16
4.3 RUIMTELIJKE INPASSING IN STEDELIJKE OMGEVING	16
4.4 MOTIVATIE VOOR AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	16
5. MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN	17
5.1 MILIEUASPECTEN	17
5.1.1. GELUID	17
5.1.2. EXTERNE VEILIGHEID	18
5.1.3. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	18
5.1.4. BODEM	19
5.1.5. LUCHTKWALITEIT	19
5.2 VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	20
5.3 WATERPARAGRAAF	21
5.4 ECOLOGIE	21
5.4.1. GEBIEDSBESCHERMING	22
5.4.2. SOORTENBESCHERMING	22

5.4.3. STIKSTOF	23
5.5 ARCHEOLOGIE	23
5.6 CULTUURHISTORIE	24
5.7 PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN	25
5.7.1. KABELS, LEIDINGEN EN STRAALPADEN	25
5.7.2. ERFDIENSTBAARHEDEN	26
5.7.3. BEZONNING, PRIVACY	26
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
6.1 EXPLOITATIEOVEREENKOMST	27
6.2 PLANSCHADE	27
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
7.1 INSpraak EN OMGEVINGSDIALOOG	28
7.2 DUURZAAMHEID	28

Auteur: : [REDACTED]
 Projectnr. : 21-217
 Opdrachtgever : [REDACTED]
 Datum : 15-08-2024
 Versie : 1-R2
 Status : Ruimtelijke onderbouwing

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Aan de Tukseweg 178 staat het pand van voormalig supermarkt Attent. Aan de Tukseweg 178A staat de bedrijfswoning van deze supermarkt. Door de aanwezige supermarkten in Steenwijk hebben de voormalig eigenaren van de winkel aan het einde van 2021 de conclusie getrokken dat ze het niet meer op kunnen nemen tegen de concurrenten in Steenwijk. Sindsdien staat het pand leeg en ligt er inmiddels een nieuw bouwplan voor deze locatie; de bedrijfswoning zal verbouwd worden naar zes appartementen en de leegstaande supermarkt zal gesloopt worden en vervangen worden door vijf nieuwe appartementen.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Hierbij is het voormalige bestemmingsplan vervangen door een Omgevingsplan. Als basis wordt het bestemmingsplan wel gebruikt voor de huidige bouwmogelijkheden; het Omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

De gemeente kan middels een afwijkingsprocedure een Omgevingsvergunning verlenen als middels een Ruimtelijke Onderbouwing blijkt dat er geen gronden zijn om de verandering van de locatie niet toe te staan. Deze Ruimtelijke Onderbouwing behandelt de verschillende belangen welke van invloed kunnen zijn op de verplaatsing van de woning.

1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komen de volgende aspecten nog aan bod:

- beschrijving bestaande situatie;
- toetsing aan het geldende beleid;
- beschrijving van het plan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.



Afb. 2: luchtfoto Tuk met rood aangegeven Tukseweg 178-178a (bron: omgevingswet.overheid.nl)

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Tukseweg 178-178a Tuk ligt in het centrum van de woonkern Tuk, aan de oude verbindingsweg tussen Steenwijk en Steenwijkerwold.

De zone langs deze weg is onderdeel van de Cultuurhistorie Tuk; de locatie ligt geheel in deze zone.

Het dorp Tuk is met name een woonkern met enkele detailhandels, bedrijven en maatschappelijke functies.



Afb 3: Luchtfoto met rood omkaderd het perceel Tukseweg 178-178a (bron: omgevingswet.overheid.nl)

2.2 Vigerende bestemming

Het perceel Tukseweg 178-178a ligt in het centrum van Tuk, waarvoor op 2013-09-17 het Bestemmingsplan “Steenwijk en Tuk” is vastgesteld. Op 2022-01-25 is een Correctieve herziening wonen bestemmingsplan Steenwijk en Tuk vastgesteld. Verder is vanaf 01-01-2024 het Omgevingsplan gemeente Steenwijkerland in werking. De genoemde bestemmingsplannen zijn als onderlegger in het Omgevingsplan opgenomen.

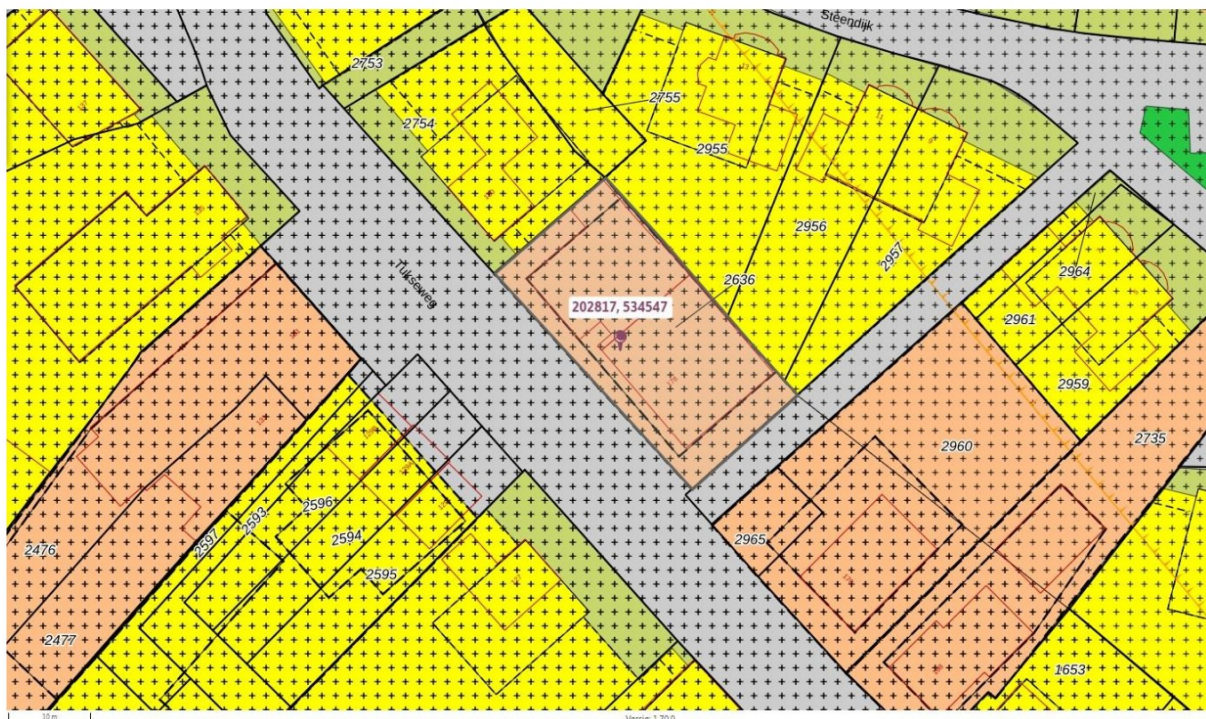
In het bestemmingsplan heeft het perceel de volgende bestemming meegekregen:

- Enkelbestemming ‘Gemengd – 1’
- Functieaanduiding ‘detailhandel’
- Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’
- Dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie Tuk’

De bouw mogelijkheden zijn:

- Bouwvlak 100% bebouwen
- Goothoogte maximaal 8m¹, bouwhoogte maximaal 11m¹

De omliggende percelen hebben de bestemming Wonen, zuidoostelijk ligt een gemengd-1 bestemming zonder bedrijfswoning. De Tukseweg heeft de bestemming Verkeer



Afb 4: Afbeelding vigerend Bestemmingsplan, rode marker met coördinaten is perceel Tukseweg 178-178a (bron: omgevingswet.overheid.nl)

2.3 Ruimtelijke structuur

De locatie bevindt zich langs de noordoostzijde van de hoofdverkeersstructuur van het dorp Tuk. De bebouwing maakt onderdeel uit van de historische lintbebouwing langs deze weg. Tuk is als lintdorp door de jaren heen langzaam aan Steenwijk vastgegroeid. Richting zuidoosten sluit de bebouwing van Tuk aan op het industriegebied van Steenwijk.



Tuk in 1875



Tuk in 1930



Tuk in 1980



Tuk in 2023

Afb 5: dorp Tuk door de jaren heen (bron: topotijdreis.nl)

De aanwezige bebouwing langs de Tukseweg heeft verschillende verschijningsvormen. Zo zijn er gebouwen bestaande uit 1 bouwlaag met kap waarbij de kap loodrecht en/of evenwijdig aan de weg liggen, 2 bouwlagen met kap en bebouwing met platdak (1 en 2 bouwlagen). Ten noordoosten van de locatie liggen woonpercelen welke met de achterzijde grenzen aan de locatie.

Op de locatie zelf staat een bedrijfswoning bestaande uit 2 bouwlagen en een flauwe kap evenwijdig met de weg, en een grote platte aanbouw van 1 bouwlaag waar de supermarkt in gevestigd was.

De verkeersstructuur wordt gevormd door de Tukseweg. Dit is de hoofdroute vanuit Steenwijk naar het noordwestelijk buitengebied. Het is een beklinkerde weg waar de meeste wegen van het dorp op ontsloten worden. Middels deze weg wordt het dorp ontsloten met het ommeland. Zuidoostelijk loopt de weg via het industriegebied naar het centrum van Steenwijk. Noordwestelijk gaat de weg richting zuidwest Friesland.

De Tukseweg heeft nabij de locatie een maximum snelheid geldt van 30km/uur.

De groenstructuur wordt gevormd door de bomen langs de weg. Zuidoostelijk langs de weg is de boomedichtheid groter, nabij het centrum staan de bomen minder frequent langs de weg.

Op de onderzoekslocatie is nagenoeg geen groen aanwezig. Op de aangrenzende percelen zijn enkele groene invullingen aanwezig.

De planontwikkeling voorziet in het verbouwen van de bestaande woning tot appartementen, en het realiseren van 5 appartementen in een nieuwbouwblok welke geschakeld is aan de bestaande te verbouwen woning. De platte aanbouw van de supermarkt wordt gesloopt. Het oostelijk deel van het perceel wordt ingevuld als parkeerruimte.

2.4 Functionele structuur perceel

Het perceel ligt in het centrumgebied van het dorp Tuk. De omliggende percelen zijn meest woonbestemmingsvlakken, met vrijstaande of geschakelde woningen. Zuidoostelijk is een tandartspraktijk zonder bedrijfswoning aanwezig. Zuidwestelijk aan de overzijde van de weg ligt een appartementengebouw, westelijk daarvan een detailhandel.

De wegenstructuur is regionaal gericht; het betreft een doorgaande weg tussen Steenwijk en het ommeland. Parkeren op de gebruikspcelen vind meest plaats op eigen terrein. Langs de weg zijn ook diverse parkeervakken aanwezig.

3. BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat aan de vooravond van een grote verbouwing. Er moet veel gebeuren op een klein oppervlak. Dat vraagt om keuzes, slimme oplossingen en innovaties. En om nationale regie op de ruimtelijk ordening. Op een goede verdeling van de ruimte, maar ook op de kwaliteit van de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen van de komende jaren.

In goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers biedt de NOVI een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, zullen inhoudelijke keuzes in veel gevallen regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2030-2050-2100 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwentelen wordt voorkomen.

(bron: <https://www.denationaleomgevingsvisie.nl>)

Relatie met het plangebied

De ontwikkeling betreft het toevoegen van appartementen binnen het stedelijk gebied. De uitwerking van de NOVI komt voornamelijk bij de lagere overheden te liggen via een Omgevingsplan. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2. Omgevingsregeling

Met de komst van de Omgevingswet zijn verschillende landelijke regelingen samengevat in de Omgevingsregeling. Het Rijk werkt de hoofdregels over de fysieke leefomgeving in de Omgevingswet nader uit in de zogeheten Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en een ministeriele regeling (MR). De Omgevingsregeling is de ministeriele regeling waar het Rijk per 1-1-2024 de Omgevingswet in werking heeft gezet. De volgende AMvB's zijn gekoppeld aan de Omgevingsregeling:

- Omgevingsbesluit: hierin wordt met name de MER-regeling aangekaart;
- Besluit kwaliteit leefomgeving: Deze afdeling is van toepassing op vergunningplichtige bouwactiviteiten ... en is opgenomen met het oog op het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid en duurzaamheid en bruikbaarheid;
- Besluit bouwwerk leefomgeving: Dit onderdeel richt zich op het veilig, gezond en goed kunnen gebruiken van gebouwen;
- Besluit activiteiten leefomgeving: Hierbij wordt met name gekeken naar de effecten van de activiteiten op een locatie richting de omgeving. Denk hierbij aan geluid, geur, uitstoot, licht, e.d.

Relatie met het plangebied

De aanvraag voor het bouwplan is vóór 1-1-2024 ingediend en valt daarmee onder de oude Bouwbesluitregeling en Regels voor Ruimtelijke Ordening. De Omgevingsregeling niet van toepassing op dit plan.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van overheid (op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft 2 of 3 treden:

- Trede 1, is er een regionale behoefte? Zo ja, naar trede 2
- Trede 2, is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Zo nee, naar trede 3
- Trede 3, zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Ad. Trede 1: uit de Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 uit 2021 is de woningbehoefte voor de regio aangegeven. De verwachting is dat de regio zal groeien met circa 35.000 – 40.000 huishoudens. De ambitie is om tot en met 2031 1.735 woningen aan de gemeentelijke woningvoorraad toe te voegen, waarvan tenminste 2/3 in de periode tot en met 2026.

Gemeente Steenwijkerland wil dat de huidige en nieuwe inwoners een passende woning kunnen krijgen en kunnen houden. Veel aanbod zal in de sociale huur- of koop gezocht moeten worden. Over woningbouw heeft gemeente Steenwijkerland de volgende punten als ambitie vastgesteld (Gemeente Steenwijkerland, 2022);

- 1.735 woningen erbij tot 2031, waarvan 2/3 vóór 2027
- 30% van de nieuwbouwwoningen is een sociale huur- of koopwoning
- Stimuleren van lokale initiatieven
- Benutten van kansen om voor de bovenregionale woonbehoefte te bouwen

Mede door de nog steeds groeiende vraag naar woningen is het toevoegen van 11 appartementen t.o.v. 1 bedrijfswoning een kleine invulling van de regionale behoefte naar woningen.

Ad. Trede 2: de locatie ligt in het centrum van het dorp Tuk, in het stedelijk gebied van het Streekcentrum Steenwijk. Het plan is een inbreidingslocatie waardoor we voldoen aan de gestelde voorwaarde in trede 2; Trede 3 hoeft niet besproken te worden.

3.1.4. Barro

Het Barro is 30 december 2011 vastgesteld, en voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Over diverse projecten zijn regels opgenomen in het Barro, o.a. Project Mainportontwikkeling Rotterdam en Waddenzee en waddengebied en diverse andere onderwerpen.

Relatie met het plangebied

Met betrekking tot het plangebied kan worden opgemerkt dat hiervoor geen regels in het Barro zijn opgenomen, waardoor er voor het plangebied geen beperkingen zijn vanuit het Barro.

3.1.5. Nationaal Water Programma 2022-2027

Nederland en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. We leven met, naast, op en in het water. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, we moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen

overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Het Nationaal Water Programma (NWP) beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij kijken we naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast laten we de raakvlakken zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat ons nu en in de toekomst te wachten staat.

Relatie met het plangebied

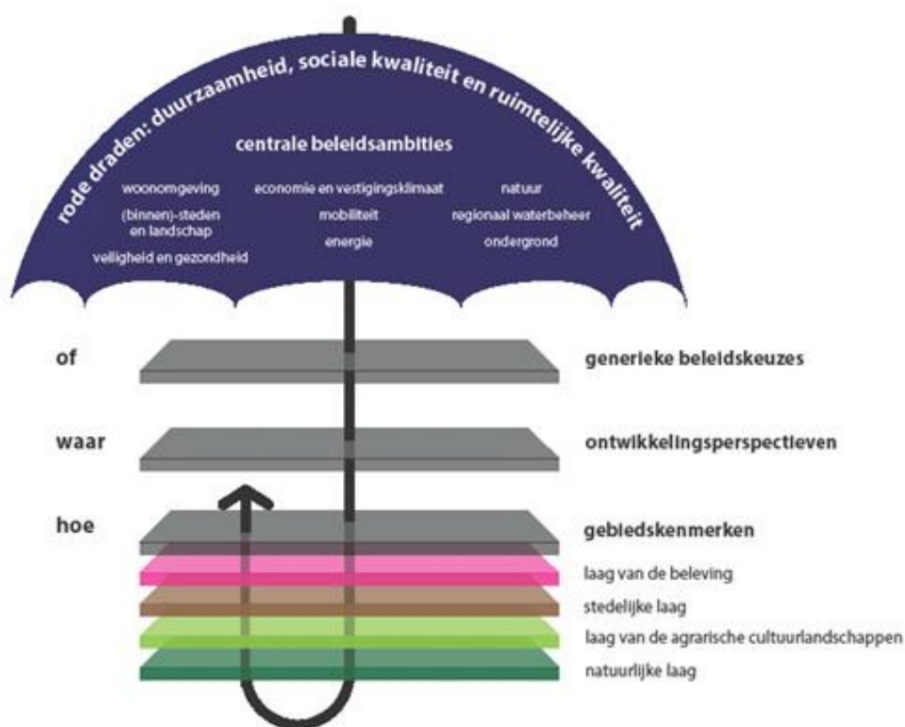
Het plan betreft het verbouwen van een woning tot appartementen, en realiseren van nieuwbouw met 5 appartementen. De locatie ligt niet in één van de aandachtsgebieden van het NWP, waardoor er voor het plangebied geen beperkingen zijn vanuit het NWP.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2023 Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 13 november 2019 de geactualiseerde Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in

Overijssel tot 2030 en verder. In de Omgevingsvisie zijn de opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de (overkoepelende) rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd.



Afb 6: Rode draden en beleidsambities (bron: Omgevingsvisie provincie Overijssel)

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de Omgevingsvisie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. **Of** een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale *generieke*

*beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan **waar** wat ontwikkeld kan worden, en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag **hoe** een initiatief ingepast kan worden.*

De Omgevingsvisie van Overijssel biedt al in de geest van de Omgevingswet een integraal beleidskader voor alle aspecten van het fysieke domein die van provinciaal belang zijn. De Omgevingsvisie kan daardoor ook onder de Omgevingswet als provinciaal beleidskader dienen en is na enkele aanpassingen onder het overgangsrecht van de Omgevingswet gebracht. De Omgevingswet regelt echter geen overgangsrecht voor omgevingsverordeningen. Daardoor vervalt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1-1-2024) de Omgevingsverordening zoals die in 2009 is vastgesteld en daarna geactualiseerd en gereviseerd is.

Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze nieuwe verordening vastgesteld. De oude Omgevingsverordening is beleidsarm omgezet in afwachting van de integrale herziening van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening die volgens planning eind 2024 zal worden vastgesteld. Deze nieuwe verordening is daardoor inhoudelijk grotendeels gelijk aan de oude Omgevingsverordening, maar wel helemaal herschreven en nu Omgevingswet-proof.

Relatie met het plangebied

Ontwikkelingsperspectief (waar)

Volgens de overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven ligt het projectgebied in 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Op de locatie wordt een leegstand pand gesloopt ten gunste van woningbouw. Hiermee wordt deels in de lokale woningbehoefte voorzien. Door de leegstand zou verloedering kunnen optreden, het slopen van het leegstaande pand en realiseren van appartementen houdt de omgeving vitaal en aantrekkelijk. De parkeervoorzieningen kunnen in graskeien worden uitgevoerd. Hiermee wordt het verhard oppervlakte verminderd en is er meer infiltratieoppervlakte op het perceel (klimaatadaptie). Verder zal het dak voorzien worden van PV-panelen om deels in de eigen energiebehoefte te voorzien.

Gebiedskenmerk (hoe)

Aan een ruimtelijke onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale 'vierlagenbenadering' uit de Catalogus Gebiedskenmerken.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag van het projectgebied is 'dekzandvlakte en ruggen'. De ambitie van de provincie Overijssel is voor 'dekzandvlakte' de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie voor 'ruggen' is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

De ontwikkeling betreft een inbreiding binnen de kern Tuk waar reeds een gebouw staat. De waarden van de dekzandvlakte en ruggen zijn op deze locatie minimaal aanwezig. De nieuwe ontwikkeling zal de natuurlijke laag niet wijzigen.

2. Laag van het agrarische cultuurlandschap, Oude Hoevenlandschap

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is het landschap met verspreide erven. De ambitie van de provincie Overijssel is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

De locatie ligt in de kern Tuk langs een oude verkeersroute tussen Steenwijk en Steenwijkerwold. De oude hoevenstructuur is hier opgevuld met stedelijke bebouwing, in de omgeving zijn nog enkele hoeven terug te vinden. De voormalige supermarkt op de locatie is ook zo'n stedelijke invulling. Met het realiseren van het appartementengebouw wordt de stedelijke invulling aangepast; de hoevenstructuur wordt door het nieuwe plan niet aangetast.

3. Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De locatie ligt in de stedelijke laag 'Woonwijken 1955 – nu'. Het dorp Tuk is als geheel opgenomen in deze stedelijke laag. De locatie is een naoorlogse invulling van de lintbebouwing langs de Tukseweg. Het karakter van de bebouwing blijft grotendeels in tact bij de verbouw van de bestaande bedrijfswoning. De nieuwe aanbouw is als eigen element tegen de bestaande woning geplaatst. Het karakter van de lintbebouwing blijft hiermee intact.

4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De locatie ligt langs de op de kaart Historische infrastructuur aangeduide historische Tukseweg. Deze oude route is een onderdeel van de historische beleving van het Overijsselse landschap. Het (nieuwbouw)plan voegt zich in het bebouwingslint langs deze route. De historische waarde van de Tukseweg wordt door het plan niet aangepast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Steenwijkerland 2017

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. Doel van de Omgevingsvisie is de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente te vergroten door de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden en te versterken.

De Omgevingsvisie onderscheidt het landelijk gebied, de karakteristieke kernen en de vestingstad Steenwijk, met een duidelijke streekfunctie. Elk met verschillende kwaliteiten en potentie. De visie op nieuwe energie wordt als geheel omschreven.

Voor de kern Tuk gelden onder andere de volgende opgaven:

- Leegkomend vastgoed krijgt een nieuwe functie
- Leefbaarheid krijgt prioriteit
- Duurzaamheid

Relatie met het plangebied

De locatie ligt langs de op de kaart Historische infrastructuur aangeduide historische Tukseweg. Deze oude weg verbindt de stad Steenwijk met het noordwestelijk gelegen buitengebied. Langs deze route is het dorp Tuk ontstaan met diverse boerenerven langs de weg. In de loop van de jaren is de ruimte tussen de boerenerven bebouwd geraakt en is er een bebouwingslint langs de weg ontstaan met een korrelgrootte van ongeveer een woning met 1 tot 2 bouwlagen en kap.

Op de projectlocatie wordt een leegstaand langgerekt plat gebouw vervangen door een hoger en compacter pand. De bestaande bedrijfswoning blijft grotendeels intact en wordt aan de achterzijde uitgebreid. De korrelgrootte van de bestaande woning blijft daarmee intact. De nieuwbouw krijgt ongeveer eenzelfde bouwmassa waarbij de kap 90° gedraaid is t.o.v. de voormalige bedrijfswoning. Hiermee krijgt de nieuwbouw zijn eigen 'korrel' in het bebouwingslint en voegt het zich in de bebouwingsstructuur van de historische route.

De opgaven voor plannen in het dorp Tuk:

Ad. 1 De huidige supermarkt staat reeds enkele jaren leeg. Een nieuwe uitbater van een supermarkt is door de nabijheid van diverse supermarkten in Steenwijk niet te verwachten. Het gebouw leent zich door de huidige bouwkundige staat niet om een andere functie te huisvesten; er heeft zich geen andere gebruiker gemeld om het pand te gebruiken. Om verpaupering te voorkomen wordt het leegstaande vastgoed deels gesloopt en verbouwd voor de nieuwe functie Wonen. In plaats van 1 (bedrijfs)woning komen er 11 appartementen;

Ad. 2 Met de komst van 11 appartementen wordt de leefbaarheid in Tuk vergroot. Mogelijke niet-gewenste ontwikkelingen in/rond het leegstaande pand wordt hiermee voorkomen. Door huurappartementen te realiseren wordt dit aanbod in de omgeving verhoogd, en ontstaat ruimte voor Tukkers om in het dorp Tuk te kunnen blijven wonen;

Ad. 3 Het bestaande pand van de supermarkt wordt verwijderd en vervangen door nieuwbouw. Hierbij wordt voldaan aan de nieuwe bouwbesluit-eisen met hoge isolatiewaarden, energiezuinige installaties (gasloos) en herbruikbare energie (PV-panelen). Dit levert een duurzaam gebouw op.

De bestaande woning wordt verbouwd en uitgebreid aan de achterzijde. Hierdoor ontstaat ruimte voor 6 appartementen. De uitbreiding wordt in houtskeletbouw gerealiseerd. Houtskeletbouw heeft aan het eind van de technische levensduur van het pand een grotere hergebruikwaarde dan steenachtig materiaal. De impact op het milieu is beduidend lager.

3.3.2. Woonagenda Steenwijkerland

In 2022 is de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 gepubliceerd. In deze woonagenda staat concreet verwoord waar de gemeente in de periode 2022-2026 wat betreft wonen op in willen zetten. De woonagenda dient ook als basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de

woningcorporaties. Deze woonagenda is daarnaast input voor de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan.

In de gemeente Steenwijkerland wordt elke vier à vijf jaar een woningmarktonderzoek uitgevoerd om een actueel beeld te krijgen van de woningmarkt. Het woningmarktonderzoek dat in de periode april tot oktober 2021 is uitgevoerd dient als onderlegger voor deze woonagenda.

Gemeente Steenwijkerland wil dat de huidige en nieuwe inwoners een passende woning kunnen krijgen en kunnen houden. Veel aanbod zal in de sociale huur- of koop gezocht moeten worden. Over woningbouw heeft gemeente Steenwijkerland de volgende punten als ambitie vastgesteld (Gemeente Steenwijkerland, 2022);

- 1.735 woningen erbij tot 2031, waarvan 2/3 voor 2027
- 30% van de nieuwbouwwoningen is een sociale huur- of koopwoning
- Stimuleren van lokale initiatieven
- Benutten van kansen om voor de bovenregionale woonbehoefte te bouwen

Volgens het bestemmingsplan ligt op de locatie de bestemming 'Gemengd – 1' met de functieaanduiding 'detailhandel' en een aantal woningen zoals deze ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan legaal op de locatie aanwezig waren (1 bedrijfswoning). De maximale goothoogte bedraagt 8m, de maximale bouwhoogte is 11m.

Relatie met het plangebied

De 6 verbouwde appartementen en 5 nieuwe appartementen zullen allemaal verhuurd worden binnen de sociale huursector. Met deze huurwoningen blijft de huurprijs betaalbaar voor de meeste doelgroepen. De maximale huur voor sociale huurwoningen bedraagt momenteel € 879,66. De extra huurwoningen in het centrum van Tuk sluiten aan bij de visie van gemeente Steenwijkerland.

De begane grond bestaat uit vier appartementen, bergingen voor alle appartementen en een parkeerterrein. Volgens het bestemmingsplan levert dit, behalve het aantal wooneenheden, geen strijdigheden op met het bestemmingsplan. Ook de goot- en nokhoogte levert geen strijdigheden op. Enkel het aantal wooneenheden past niet binnen de huidige bestemming op de projectlocatie. Middels een afwijking zijn er alsnog mogelijkheden om het project haalbaar te maken. Door het aanpassen van het bestemmingsplan voor het gebruik en het aantal woningen op de locatie kan en is de gemeente voornemens om de bestemming aanpassen. Het aantal wooneenheden zal aangepast worden naar 11.

Middels een Wabo-projectbesluit kan de gemeente meewerken aan een aanpassing van het bestemmingsplan op de locatie Tukseweg 178-178a Tuk. Uit de Ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat de aanpassing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, en de bebouwings- en landschapskarakteristiek en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Beoogde ontwikkeling

Op het perceel Tukseweg 178-178a wordt een bestaande bedrijfswoning verbouwd en uitgebreid tot 6 appartementen, en de bestaande in ongebruik geraakte supermarkt wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouwblok met 5 appartementen. De overige ruimte op het perceel wordt gebruikt voor parkeren en landschappelijke inpassing.



Afb 7: beeld huidige situatie (bron: streetsmart!)



Afb 8: impressie nieuwbouw (bron: architectenbureau DBL Lunteren BV)

4.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing

Het projectbesluit is gericht op het mogelijk maken van het verbouwen van de bedrijfswoning tot 6 appartementen en het realiseren van een nieuwbouwblok met 5 appartementen.

De begane grond bestaat uit vier appartementen, bergingen voor alle appartementen en een parkeerterrein. Volgens het bestemmingsplan levert dit, behalve het aantal wooneenheden, geen strijdigheden op met het bestemmingsplan. Ook de goot- en nokhoogte van de te realiseren gebouwen leveren geen strijdigheden op.

Enkel het aantal wooneenheden past niet binnen de huidige bestemming op de projectlocatie. Middels een afwijking zijn er alsnog mogelijkheden om het project haalbaar te maken.

Ruimtelijke inpassing:

De bouwmassa bestaat uit 2 delen: de te verbouwen en uit te breiden bestaande bedrijfswoning, en een nieuw te bouwen geschakeld blok.

Vanaf de straatzijde gezien verandert de bouwmassa van de bedrijfswoning niet veel; het blijft een bouwmassa bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. De gootlijn gaat iets omhoog (ca. 20cm), de dakhelling blijft nagenoeg gelijk, de nokrichting blijft evenwijdig met de weg, de nokhoogte wordt wel hoger doordat aan de achterzijde de bestaande woning wordt uitgebreid ten behoeve van de te realiseren appartementen. Onder de nieuwe kap worden ook 2 appartementen gerealiseerd.

Tegen de bestaande te verbouwen woning wordt een nieuw gebouw gerealiseerd, met plek voor 5 appartementen. Ook deze bouwmassa bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. De goothoogte ligt gelijk aan de goothoogte van de te verbouwen bedrijfswoning, de nokhoogte ligt hoger. Dit gebouw wordt uitgevoerd in baksteen, de nokrichting staat haaks op de Tukseweg, en heeft daarmee een eigen uitstraling in het geheel.

Het plan is te zien als 2 blokken in het bouwlint langs de Tukseweg. De korrelgrootte is passend in de bebouwingsstructuur van Tuk.

4.3 Ruimtelijke inpassing in stedelijke omgeving

De locatie ligt in het centrum van het dorp Tuk. In de bestaande situatie is nagenoeg geen groen aanwezig op het perceel; de bedrijfswoning en de supermarkt vullen het gehele terrein met bebouwing en erfverharding. Alleen langs de voorgevel van de bedrijfswoning is een voortuin aanwezig.

In de nieuwe situatie wordt langs de Tukseweg en de parkeerplaats een beukenhaag aangebracht. Verder zijn 3 bomen (Haagbeuk, *Carpinus betulus*) gedacht als verticaal groene elementen. Op het terrein is plek voor enkele struiken als de hazelaar, hult en meidoorn.

4.4 Motivatie voor afwijking van het bestemmingsplan

De bestemming is Gemengd – 1, met de functieaanduiding ‘detailhandel’. Stedenbouwkundig is een grotere massa binnen het bestemmingsvlak mogelijk. De afwijking zit in het aantal wooneenheden op de locatie (11 appartementen) welke groter zal zijn dan volgens het bestemmingsplan mogelijk is (1 bedrijfswoning). Het splitsen van woningen binnen de bestemming Gemengd – 1 is als strijdig gebruik aangemerkt.

De woningbehoefte in de regio is groot; het realiseren van 11 wooneenheden ten koste van 1 bedrijfswoning draagt bij aan het de woonopgave die voor Overijssel-West is opgesteld.

Het huidige pand was in gebruik als supermarkt maar staat nu leeg; verpaupering van de locatie ligt daarmee op de loer. Met een ander gebruik op de locatie (Wonen) blijft de omgeving leefbaar.

Het nieuwe bouwplan voegt zich in het bebouwingslint langs de Tukseweg, welstand is akkoord met het ontwerp.

5. MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk komen de Milieuaspecten aan de orde welke voor dit plan van belang zijn. Verder worden ook de Verkeer-, Water-, Ecologie-, Archeologie-, Cultuurhistorische en Privaatrechtelijke aspecten bekeken voor realisatie van 11 wooneenheden op de locatie.

5.1 Milieuaspecten

Binnen het plangebied wordt de bestaande bedrijfswoning verbouwt en uitgebreid en komt er een nieuwbouwblok tegen de bestaande bedrijfswoning te staan.

Om te kunnen beoordelen of de ontwikkeling van het plan mogelijk, wenselijk en uitvoerbaar is zijn de volgende milieuaspecten beoordeeld: Geluid, Milieuzonering, Externe Veiligheid, Bodem en Luchtkwaliteit.

Onderstaand zijn de resultaten van de bovengenoemde onderzoeken verwerkt.

5.1.1. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing bij geluidgevoelige objecten (een woning) als deze gerealiseerd worden binnen de geluidzone van een weg. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezôneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. In de Wet geluidhinder staan verder regels voor industrielawaai, bijvoorbeeld hoeveel geluid bedrijven op een industrieterrein mogen maken. Voor bedrijven welke op andere plekken staan (buitengebied) zijn in het Activiteitenbesluit regels over geluid.

Wegverkeer

De Tukseweg is ter plaatse van de ontwikkelingslocatie een beklinkerde weg met een maximumsnelheid van 30km/h. De weg is een doorgaande weg tussen Steenwijk en het noordwestelijk buitengebied, welke dwars door het dorp Tuk loopt.

Voor de Tukseweg is, gelet op het snelheidsregime van 30 km/uur ter hoogte van ontwikkelingslocatie, op basis van voorstaande geen geluidzone van toepassing. Van uit de Wet geluidhinder zijn er dan ook feitelijk geen verdere verplichtingen. Echter In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel meegenomen in het akoestisch onderzoek, zodat een kwaliteit van wonen kan worden gewaarborgd. Bij de toetsing is uitgegaan van de eisen conform de Wet geluidhinder.

De grenswaarden bij “nieuwe situaties” voor de geluidbelasting zijn vastgelegd in artikel 82 t/m 85 van de Wet geluidhinder. In artikel 82 is opgenomen dat voor woningen binnen een zone de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB bedraagt. Dit wordt de voorkeurgrenswaarde genoemd. De hoogst toelaatbare geluidbelasting voor woningen in stedelijk gebied, is gereguleerd in artikel 83 van de Wet geluidhinder, en bedraagt voor nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd 63 dB.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door S&W Consultancy, projectnr: 2240438, waarbij de geluidsbelasting op de gevels is onderzocht.

Er wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor wegverkeerslawaai.

De gecumuleerde geluidsbelasting excl. aftrek artikel 110g Wgh is op diverse plaatsen op de voorgevel en zijgevels van het bouwplan hoger dan 53 dB. Dit houdt in dat aangetoond moet worden met welke aanvullende voorzieningen (glas, suskasten, kierdichting, dakisolatie, enz.) er aan de eisen van het Bouwbesluit voldaan wordt.

Geluidzone industrie en spoor

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van het zuidelijk gelegen industrieterrein en ook niet binnen de oostelijk gelegen geluidzone van het spoor.

Relatie met het plangebied

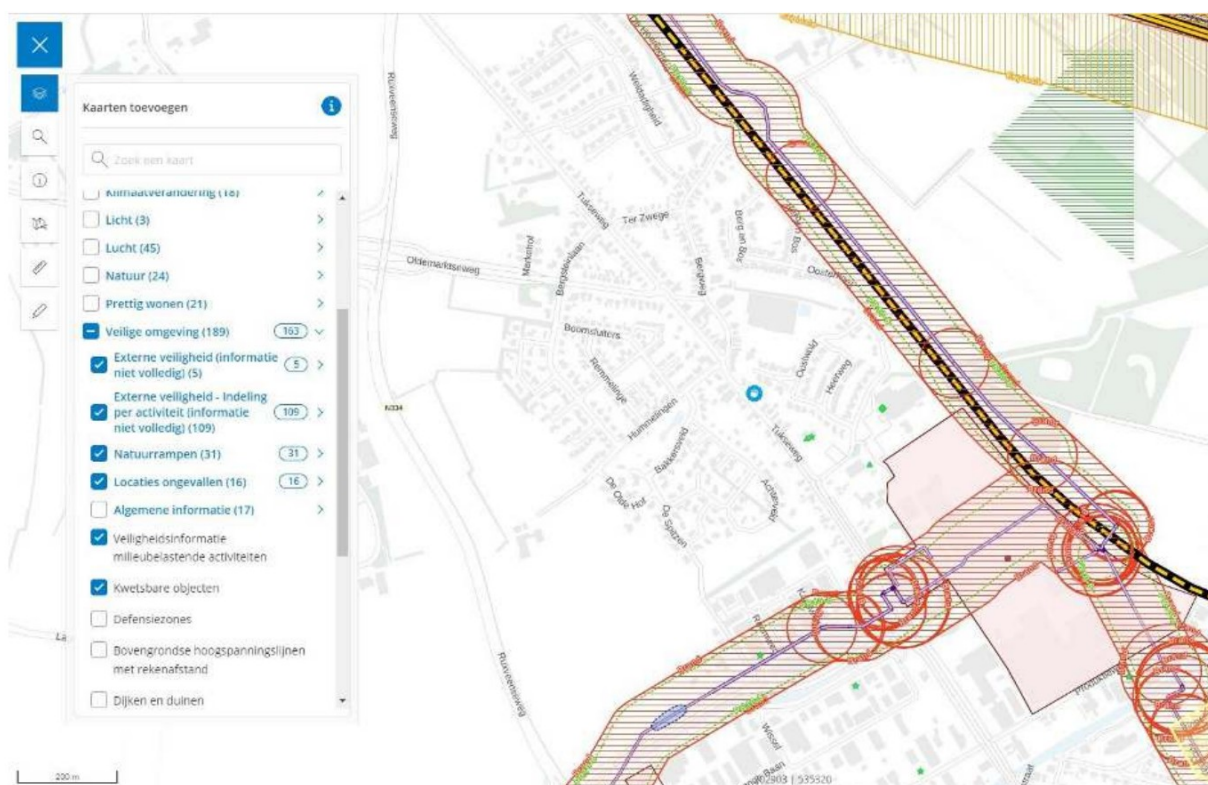
Door de lage verkeerssnelheid op de Tukseweg is er geen verplichtingen vanuit de Wet geluidhinder. Middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de maximale geluidsbelasting op de gevels niet wordt overschreden. Door de geluidwering van de gevels te bepalen en eventueel extra voorzieningen (suskasten, glas, kierdichting) kan er aan de eisen van het Bouwbesluit worden voldaan.

Ook vanuit het spoor en industrie is geen geluidsoverlast.

Het aspect Geluid vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.2. Externe veiligheid

Hierbij wordt gekeken naar risicovolle bedrijven of inrichtingen die zich in de omgeving van het plangebied bevinden, de aanwezigheid van gevaarlijke transportroutes en straling. Hierbij valt te denken aan bedrijven die onder het Besluit risico's zware ongevallen vallen (Brzo), LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoel-/vriesinstallaties, spoorwegemplacementen en/of hoogspanningsleidingen.



Afb 9: uitsnede Risicokaart Nederland en renvooi (bron: risicokaartnederland.nl)

Relatie met het plangebied

Op de kaart is de locatie aangegeven met een blauwe informatiebutton. De kaart geeft de in de omgeving aanwezige risicocontouren weer van de betreffende locatie. Op de kaart is te zien dat er geen contouren over de onderzoekslocatie liggen. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.3. Bedrijven en milieuzonering

De ontwikkelingen op het perceel Tukseweg 178-178a mogen geen belemmering vormen voor bestaande bedrijven, en de veiligheid van toekomstige bewoners mag geen verhoogd risico opleveren voor slachtoffers als gevolg van gevaarlijke situaties.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op

lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

In de omgeving van de locatie liggen voornamelijk woonbestemmingen, westelijk ligt op ca. 18m¹ een detailhandelsbestemming en zuidoostelijk ligt op ca. 20m¹ vanaf de nieuwbouw de bestemming Gemengd -1, waar een tandartsenpraktijk is gevestigd. De adviesafstand voor een detailhandel en een artspraktijk is minimaal 10m¹.

De te realiseren appartementen liggen op meer dan 10m¹ afstand van de nabij gelegen bedrijfsactiviteiten. Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.4. Bodem

In de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming bedrijfsmatige activiteiten (NRB) is een lijst opgenomen met activiteiten die als bodembedreigend worden beschouwd. Zo worden bijvoorbeeld de opslag van dieselolie in een bovengrondse tank, de opslag van oliën in emballage, de opslag van ruwvoer en bijproducten (CCM) en de opslag van dierlijke meststoffen in een put/bassin op grond van de NRB als bodembedreigende activiteiten aangemerkt. In de omgevingsvergunning van het bedrijf worden gedragsregels en voorzieningen met het oog op de bescherming van de bodem voorgeschreven.

Op de locatie is een supermarkt in bedrijf geweest met een bijbehorende bedrijfswoning met woonfuncties op de begane grond en verdieping. Deze winkel en woning zijn reeds een kwetsbaar object in het kader van de Wet Bodembescherming/Omgevingswet. In deze objecten mocht reeds meer dan 2 uur per dag verbleven worden door personen. Ook vanuit het historisch gebruik van de locatie (detailhandel supermarkt) is er geen verwachting op verontreiniging van de bodem.

In de nieuwe situatie komt de winkelfunctie te vervallen en wordt er woonruimte op die plek gerealiseerd. De bestaande woning wordt uitgebreid en geschikt gemaakt voor 6 appartementen. De functie verandert hiermee niet en het blijft een kwetsbaar object waar personen meer dan 2 uur per dag kunnen verblijven.

De nieuwbouw komt op de plek van de huidige supermarkt, binnen het bestaande bouwblok. De nieuwe woonfunctie wordt daarmee gerealiseerd op de plek waar reeds een kwetsbaar object aanwezig was. Het gebruik vanuit de bodembescherming verandert daarmee niet. Een bodemonderzoek is om deze reden niet noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen vergunnen.

De gevraagde afwijking betreft het aantal wooneenheden op deze locatie. Voor de bouwactiviteit wordt vrijstelling gevraagd voor het uitvoeren van een bodemonderzoek, omdat binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan geen veranderingen plaatsvinden.

Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.5. Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden, tenzij het project is gelegen in een aangewezen gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie.

Voor het project Tukseweg 178-178a geldt dat de bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd en uitgebreid naar 6 appartementen, en in de nieuwbouw 5 appartementen worden gerealiseerd. Op de locatie wordt het aantal woningen uitgebreid. De ondergrens voor NIBM bij woningbouwlocaties ligt bij 1500 woningen; de ontwikkeling aan de Tukseweg 178 blijft ver onder die grens. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden in dit verband niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang. Echter ligt het plan niet binnen een onderzoekszone en voorziet het ook niet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het besluit. In dat verband is het evenmin nodig om een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling vormt.

5.2 Verkeerskundige aspecten

De Tukseweg is een doorgaande weg tussen Steenwijk en het noordwestelijk gelegen buitengebied.

De maximum snelheid bedraagt nabij de locatie 30km/u. De Tukseweg is een van de grote ontsluitingswegen van het dorp Tuk. In de huidige situatie met de supermarkt is het perceel volledig bebouwd, parkeren gebeurt in het openbaar gebied, ook voor de bedrijfswoning.

In de nieuwe situatie worden 11 appartementen gerealiseerd op het westelijk deel van het perceel. Op het oostelijk deel worden 6 parkeerplekken en een erfontsluiting aangebracht. Bij de herinrichting van de Tukseweg in 2018-2019 is een aanwezige uitweg vanaf de projectlocatie geblokkeerd door de parkeerplekken langs de Tukseweg. Ter plaatse van de erfontsluiting zal er ruimte gemaakt moeten worden in de aangelegde parkeerplekken om het erf te kunnen bereiken. Dit kan door de twee oostelijke parkeerplekken ca. 4m in oostelijke richting te verschuiven.

Om de parkeernorm van de nieuwe situatie te bepalen is het van belang om de huidige parkeerdruk hierin mee te nemen. De bestaande situatie heeft een supermarkt van circa 260 m². De geldende parkeernorm bij Tuk is voor een buurtsuper van minder dan 600 m²; 3,1 per 100m². Voor de supermarkt hadden dus 8,1 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Voor de vrijstaande (bedrijfs)woning geldt in Tuk een parkeernorm van 1,9. Aan de Tukseweg 178 / 178A hadden 10 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn volgens de parkeernorm. In de huidige situatie waren geen parkeerplaatsen opgenomen.

Voor de sociale huurappartementen geldt in Tuk een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement. Voor de 11 appartementen zullen dus in totaal 13,2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. In het bouwplan zijn 6 parkeerplaatsen opgenomen.

De 10 parkeerplaatsen die aanwezig hadden moeten zijn in de bestaande situatie werden in de omgeving met het openbaar parkeren opgelost. In de nieuwe situatie zullen er nog 5 auto's in de directe omgeving opgevangen moeten worden door middel van openbare parkeerplaatsen. De parkeerdruk neemt dus met 5 auto's af ten opzichten van de bestaande situatie. Hiermee wordt de toekomstige situatie dus verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie.

5.3 Waterparagraaf

Algemeen

De onderzoekslocatie ligt aan de Tukseweg 178-178a, in het centrum van de kern Tuk. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Steenwijkerwold sectie E nummer 2636. Volgens het Actueel Hoogte Bestand van Nederland (www.ahn.nl), bevindt het maaiveld zich op een gemiddelde hoogte van circa 2,4 m +NAP ter plaatse van de woning. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

De digitale Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Voor het plangebied is onderzocht wat de effecten zijn op de waterhuishouding. Met name de toe- of afname van eventuele verharding is daarbij van belang.

Het perceel is nu nagenoeg volledig verhard (ca. 6100m²). In de nieuwe situatie wordt de oppervlakte aan bebouwing kleiner (van 417m² naar 351m²) en wordt de erfverharding verminderd. Voor de erfverharding is hier nog een keuze voor bestrating of halfverharding. Door het aanbrengen van hagen en bomen is de infiltratieoppervlakte verhoogd.

Hemelwater wat op het verhard oppervlakte valt zal bij de groenelementen kunnen infiltreren, overtollig hemelwater zal naar de openbare weg afstromen.

Er is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. Het watertoetsproces voor het project 21-217 Tukseweg 178-178a Tuk is op 19-01-2024 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'geen belang procedure' van de watertoets wordt toegepast. Er is geen waterschapsbelang bij de dit bouwplan.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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

1. niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel; of
2. niet wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel:

is oppervlakkige afvoer en infiltratie in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. In dit geval wordt het hemelwaterafvoer rechtstreeks geloosd op de bestaande hemelwaterafvoer. Voor het afvalwater wordt gekozen om een nieuwe aansluiting op het bestaande rioleringsstelsel te realiseren.

5.4 Ecologie

De nieuwe situatie mag geen nadelige gevolgen hebben voor de eventueel aanwezige beschermde flora en fauna op het perceel. Op het perceel is de bestemming Gemengd - 1 gevestigd. De bijbehorende gronden zijn ook als zodanig in gebruik. In het plan wordt de bestaande bedrijfswoning verbouwd en uitgebreid, de supermarktaanbouw wordt gesloopt en er wordt een nieuw blok gerealiseerd tegen de bestaande woning.

5.4.1. Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Natuurbeschermingswet 1998 heeft tot doel bijzondere natuurgebieden in Nederland te beschermen en in stand te houden. De wet omvat onder andere de richtlijnen van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn ten aanzien van gebiedsbescherming. Doordat de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn beide zijn opgenomen in de Natura 2000-wetgeving, zijn de termen "Habitatrichtlijngebied" en "Vogelrichtlijngebied" komen te vervallen. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de Europese Unie. Handelingen die een negatieve invloed hebben op gebieden die binnen dit netwerk vallen, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

Relatie met het plangebied

Gezien de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en uit te voeren activiteiten, sloop en nieuwbouw, zijn geen directe effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten.

Nu het plangebied niet in NNN als genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur van de provincie Overijssel ligt, is geen sprake van aantasting van NNN.

Voor het aspect Gebiedsbescherming is er geen belemmering voor dit bouwplan.

5.4.2. Soortenbescherming

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van de soortbescherming, uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten te beschermen en in stand te houden. Om dit doel te bereiken, bevat de wet een aantal verbodsbepalingen. Hierbij wordt het zogenaamde "nee, tenzij..." principe gehanteerd. Dit wil zeggen dat activiteiten met een (potentieel) schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn ("nee"). Van dit verbod kan echter onder voorwaarden ("tenzij") afgeweken worden door ontheffingen of vrijstellingen.

Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd op de locatie door MBH Consult B.V. Er is voor de locatie gekeken of er beschermde flora en/of fauna aanwezig kan zijn op de locatie.

De conclusie van de quickscan is dat er nader onderzoek noodzakelijk is voor:

- Gierzwaluwen (woning)
- Huismussen (woning)
- Gebouwbewonende vleermuizen (woning + supermarkt): zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en ruige dwergvleermuis.

Alle vogelnesten in functie zijn beschermd. Alle werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (circa 15 maart – 15 juli, afhankelijk van klimatologische omstandigheden) plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient vooraf een broedvogelcheck te worden gedaan door een deskundige. Wanneer nesten worden aangetroffen die in gebruik zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest verlaten is.

Er wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden het ontstaan van poelen water en open zand te voorkomen. Wanneer een rugstreeppad zich vestigt in een poel, dan is dit water als voortplantingsplaats beschermd van mei tot en met juli. Werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat de poel verlaten is.

Er dient altijd rekening gehouden te worden met de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb).

Er worden geen bomen gekapt in het plangebied. Het onderdeel Houtopstanden uit de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

Conclusie:

Door Ecofect BV is aanvullend onderzoek uitgevoerd voor Gierzwaluw en Huismus, rapportnr NOG 52067 en NOH 52066.

Conclusie Gierzwaluw: Bij de sanering van de opstallen wordt er geen schadelijke handeling flora- en fauna-activiteit verricht ten aanzien van de gierzwaluw. Er gaan namelijk geen nesten verloren. Door de ingreep blijft de functie van het leefgebied behouden.

Conclusie Huismus: Tijdens de veldbezoeken zijn er geen waarnemingen van verblijfplaatsen van de huismus gedaan, binnen de grenzen van het plangebied. De huismus zelf was niet aanwezig in de nabije omgeving van de planlocatie. Tijdens de veldbezoeken is geen huismus dan wel nestindicatief gedrag waargenomen en zijn er geen verblijfplaatsen van huismussen waargenomen op de projectlocatie.

Bij de sloop van de opstallen zullen er geen nest- of verblijfplaatsen verloren gaan. Met de geplande ontwikkeling zal het aanwezige leefgebied gelijk blijven aan het huidige dan wel mogelijk verbeteren wanneer in de nieuwe situatie een groot deel van de verharding op de planlocatie kan verdwijnen. Het aanwezige leefgebied kan niet bestempeld worden als essentieel leefgebied aangezien er voldoende alternatief in de nabije omgeving aanwezig is.

Op basis van de conclusies zijn er geen wettelijke verplichtingen ten aanzien van de Omgevingswet dan wel de huismus.

Het aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt momenteel uitgevoerd. Het nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of potentiële verblijfplaatsen en leefgebied, welke zijn vastgesteld binnen het plangebied, daadwerkelijk in gebruik zijn door beschermde soorten. Hierbij wordt onderzocht welke functie de verblijfplaats/het leefgebied vervult, in welke periode de soort hier gebruik van maakt en hoe veel individuen van de soort gebruik maken van de verblijfplaats/het leefgebied.

Indien tijdens het vervolgonderzoek is vastgesteld dat het plangebied daadwerkelijk in gebruik is door een beschermde soort moet een ontheffing aanvraag ingediend worden bij de provincie. Waarbij ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming wordt aangevraagd. Een ontheffing aanvraag wordt verleend na indiening en beoordeling van ten minste:

- o Activiteitenplan

- o Vervolgonderzoeken

In het Omgevingsplan zal opgenomen worden dat vóór de start van de bouwactiviteiten het vervolgonderzoek naar vleermuizen dient te zijn afgerond, de Omgevingsdienst/provincie de onderzoeksresultaten heeft beoordeeld en eventuele mitigerende maatregelen zijn getroffen volgens de Wet natuurbescherming.

5.4.3. Stikstof

De sloop van de winkel, de aanlegfase en de gebruiksfase zijn doorberekend middels de Aeriuss-calculator op de mogelijke stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. De berekening ten behoeve van de Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de verbouw en uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning tot 6 appartementen en de nieuwbouw van 5 appartementen.

Alle vergaarde gegevens zijn in de Aeriuss-Calculator ingevoerd. De berekeningen van het projecteffect zijn gemaakt met peiljaar 2024. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar voor de sloopfase/aanlegfase en de gebruiksfase.

Met het oog op de Wet natuurbescherming is het project uitvoerbaar, na vervolgonderzoeken naar en mogelijke mitigerende maatregelen van de gebouwbewonende fauna.

5.5 Archeologie

Het plangebied heeft de nadere aanduiding Waarde - Archeologie 2 in het bestemmingsplan.

Voor deze gronden is een onderzoek nodig indien:

- a. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken:
 - met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel,
 - met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom,
1. dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en;
 - in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:
 - in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is in de huidige nagenoeg volledig bebouwd. In de nieuwe situatie wordt een groot deel van de supermarkt-aanbouw gesloopt. De totale bebouwde oppervlakte wordt verkleind van ca. 417m² naar ca. 351m². De uitbreiding en nieuwbouw vinden plaats binnen de bestaande bebouwde contouren op het perceel. De totale oppervlakte wat als verbouw/nieuwbouw bij de bestaande bedrijfswoning wordt gerealiseerd is ca. 156m²; dit is beneden de vrijgestelde oppervlakte van 250m² voor een archeologisch onderzoek. Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.6 Cultuurhistorie

De locatie ligt in de gebiedsaanduiding Waarde – Cultuurhistorie Tuk. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Tuk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, met ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' de monumenten, en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de karakteristieke panden.

Bij nieuwbouw, vervanging, verbouwing en uitbreiding van gebouwen worden de hierna beschreven karakteristieken en waarden gerespecteerd. Deze komen als volgt tot uitdrukking:

bebouwingswand, rooilijn	-open bebouwingslint; -verspringingen in voorgevelrooilijn; -oriëntatie bebouwing op de voorgevel.
straatprofiel	-woningen liggen op enige afstand van de weg.
bebouwingstypologie	-vrijstaande en halfvrijstaande woningen; -enkele voormalige, oude boerderijen.
maatvoeringen	-één of twee bouwlagen met kap; -aan de rand van het dorp grotere vrijstaande woningen; -de voormalige, oude boerderijen hebben grotere bouwvolumes.

kapvormen	-sterke afwisseling in kapvormen, meest voorkomend zijn zadeldak en schilddak.
Nokrichting	-afwisselend loodrecht op of evenwijdig met de voorgevel.
bijzondere structuren/elementen	-bij de oude boerderijen heeft het schuurgedeelte een gesloten dakvlak; -voormalige gemeentehuis met tuin; -NOVAC-terrein; voormalige zuivelfabriek met schoorsteen.

Relatie met het plangebied

Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig bestaande uit 2 bouwlagen met een flauw hellend dak, nok evenwijdig aan de voorgevel. De supermarkt is een aanbouw van 1 bouwlaag voorzien van een platdak. De bedrijfswoning is passend in het bouwlint langs de Tukseweg, de platte aanbouw is afwijkend aan de hierboven genoemde Cultuurhistorische waarden.

In de nieuwe situatie wordt de bedrijfswoning uitgebreid: de bestaande bouwmassa/voorgevelbreedte blijft gehandhaafd, de uitbreiding vindt aan de achterzijde van de bedrijfswoning plaats. De bouwmassa wordt aan de achtergevel vergroot waarbij de kap wordt verlengt en de nok zal verschuiven. Op de begane grond komt aan de achterzijde een platte uitbouw tot aan de achtererfgrens.

Met de verbouw/uitbreiding van de voormalige bedrijfswoning tot 6 appartementen blijft het bebouwingslint in tact, de appartementen oriënteren zich op de weg, de bouwmassa voegt zich als vrijstaande woning bestaande uit 2 bouwlagen met zadeldak (met dakkapellen) evenwijdig aan de voorgevel in het bebouwingslint.

Het nieuwbouwgedeelte komt tegen de bestaande woning te staan, gescheiden door een nis tussen de twee gebouwen. Achter deze nis worden de gebouwen wel tegen elkaar gebouwd. De nieuwbouw bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak loodrecht op de voorgevel. Qua materialisering wijkt de nieuwbouw ook af van de bestaande bouw: bij de bestaande bouw wordt de gestucte voorgevel doorgezet over de overige gevels, de nieuwbouw krijgt een baksteen buitengevel met houtaccenten. De bouwmassa wordt geconcentreerd op het westelijk deel van het perceel, het oostelijk deel zal na sloop onbebouwd blijven wat het open bebouwingslint ten goede komt.

Het bouwplan is passend binnen de karakteristieke waarden voor wat betreft Cultuurhistorie Tuk. Het aspect Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.7 Privaatrechtelijke belemmeringen

De initiatiefnemer heeft de grond voor 40 jaar in erfpacht, met een opstalrecht. De opstallen worden vervangen door nieuwbouw, uitgevoerd door de initiatiefnemer. De bloot-eigenaar moet toestemming geven voor de nieuwbouw; hij zal de ontwikkelingen niet op onredelijke gronden weigeren.

5.7.1. Kabels, leidingen en straalpaden

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de verbeelding en in de planregels geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond. Een vereiste voor opname in het

bestemmingsplan is dat de opgave van de ligging van de leidingen op digitale wijze dient te geschieden. Dit in verband met het bepalen van de exacte ligging.

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen welke planologische bescherming nodig hebben. Tevens zijn er geen straalpaden boven Tuk aanwezig.

De algemene conclusie is dat er voor wat betreft de kabels, leidingen en straalpaden geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.7.2. Erfdienstbaarheden

Voor zover bekend zijn er geen erfdienstbaarheden op het perceel gevestigd. Dit aspect vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.7.3. Bezoning, privacy

Op het perceel Tukseweg 178-178a is een bestaande bedrijfswoning (2 bouwlagen met flauwe kap) en een supermarkt op de begane grond aanwezig. De bedrijfswoning heeft een woongedeelte op de begane grond en slaapkamers op de verdieping. De supermarkt is georiënteerd op de weg; de bebouwing staat tot op de achtererfgrens en is helemaal gesloten. Aan de achtergevel op de verdieping is een bestaand dakterras, voorzien van een balustrade. Visueel is dit dakterras afgeschermd door een rij leilindes.

Verbouw bestaande woning:

In de nieuwe situatie wordt de bestaande woning verbouwd en aan de achterzijde uitgebreid, en worden 6 appartementen gerealiseerd. Op de begane grond zijn de appartementen gericht op de weg, slaapkamers zijn geplaatst tegen de zijgevels. De appartementen op de verdiepingen zijn te bereiken via een trap en het bestaande dakterras aan de achtergevel, met de bestaande balustrade en bomen. Deze appartementen zijn eveneens georiënteerd op de weg, de slaapkamers liggen tegen de achtergevel. Qua privacy zal er weinig veranderen in de huidige situatie; de appartementen in de kap (2^e verdieping) zijn een toevoeging voor wat betreft uitzicht richting de omgeving. De bouw wordt ca. 1,5m¹ hoger maar gezien de afstand van de nok t.o.v. de achtererfgrens zal qua bezonning niet veel ingeleverd worden op de achtergelegen percelen.

Nieuwbouw appartementen:

De nieuwbouw bestaat uit een blok met 2 bouwlagen en kap waarin 5 appartementen worden gerealiseerd. De appartementen op de begane grond en eerste verdieping zijn georiënteerd op de weg; de slaapvertrekken liggen tegen de achtergevel. Het appartement op de tweede verdieping is georiënteerd op de oostelijk gelegen parkeerruimte, waarbij de slaapkamer tegen de voorgevel ligt. De inkijk vanuit de appartementen op met name de achtergelegen percelen is door de aangegeven oriëntatie en het gebruik van de leefruimtes tot een minimum beperkt.

De nieuwe bouwmassa is groter dan het bestaande supermarktgebouw. De bezonning in het achtergelegen perceel zal minder worden, met name in de wintermaanden. De invloed wordt echter beperkt door de aanwezigheid van diverse overkappingen welke meest tegen de supermarktbebouwing staat in de tuinen van de achtergelegen woningen.

Op grond van privacy en bezonning naar naburige percelen vormt de ontwikkeling geen belemmering.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatieovereenkomst

In artikel 6.12 van de Wro is aangegeven, dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Het verbouwen van de woning en realiseren van een appartementengebouw binnen het bestemmingsvlak Gemengd – 1 is een particulier initiatief. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

6.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen belanghebbenden (onder voorwaarden) het college van burgemeester en wethouders verzoeken om schadevergoeding als gevolg van een planologisch besluit, de zogenaamde planschade.

Het is derhalve denkbaar dat belanghebbenden op grond van deze bepaling planschadeclaims zullen indienen bij de gemeente Steenwijkerland, voor de geleden schade als gevolg van het verbouwen en uitbreiden van de woning en het realiseren van 5 appartementen in nieuwbouw aan de Tukseweg 178-178a Tuk. Voor een mogelijke Planschade is van belang of naastgelegen percelen worden beperkt of schade ondervinden door de verplaatsing van de woning.

De bestemming op het perceel Tukseweg 178-178a verandert niet; dit blijft Gemengd - 1. Omliggende percelen zijn bestemd als Wonen.

De bouw mogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan (zie par. 2.2) worden niet overschreden. Het bouwvolume wordt niet volledig benut door een lagere bouwhoogte van de bestaande woning (ca. 9,10m¹) en een kleinere oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwblok.

De afwijking betreft enkel het aantal wooneenheden op de locatie; deze wordt gewijzigd van 1 bedrijfswoning naar 11 appartementen. De aanduiding 'detailhandel' wordt niet meer gebruikt in het nieuwe plan.

De verwachting is dat naburige percelen geen nadelige gevolgen ondervinden van het gewijzigde gebruik. Mocht er waardevermindering optreden zal de financiële consequentie naar schatting onder het maatschappelijk risico van 2% van de waarde van het perceel bedragen, waardoor er geen planschade wordt verwacht.

Het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning tot 6 appartementen, en de nieuwbouw voor 5 appartementen levert nagenoeg geen nadelige gevolgen voor de omliggende percelen. Derhalve is geen planschade te verwachten voor dit plan.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Hierbij wordt gekeken naar de directe omgeving, en naar duurzaamheid van het plan.

7.1 Inspraak en omgevingsdialoog

Inspraak

Over het Wabo-projectbesluit wordt, in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden. Ook vind in deze fase het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening met diensten van rijk en provincie plaats. De resultaten van zowel het vooroverleg als de inspraak worden in het laatste hoofdstuk van de plantoelichting verwerkt.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft een Omgevingsdialoog opgestart. Door DBL is namens de initiatiefnemer op 21 februari 2024 een informatieavond voor de buurt gehouden op de ontwikkelingslocatie. Er zijn 21 personen uit de omgeving op deze informatieavond verschenen.

Hier zijn de tekeningen getoond en is er gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

Er waren diverse vragen over de plannen, welke zijn beantwoord.

Parkeren:

Veel vragen gingen over het parkeren. In de buurt wordt mede na de herinrichting van de Tukseweg parkeerdrukke ervaren, en met het toevoegen van 10 woningen is de vrees dat er parkeeroverlast zal ontstaan. Er is aangegeven dat we de opmerkingen over het parkeren met de gemeente zullen bespreken;

Zicht in achtertuinten:

Van enkele bezoekers kwam de vraag hoe het zit met het zicht in de achtertuinten vanuit de appartementen/buitenruimtes. De meeste appartementen hebben de woonkamer aan de wegzijde en de slaapruijnte aan de achterzijde. Een slaapruijnte heeft een lagere bezetting met minder uitzicht op de omgeving. Verder zullen er de nodige afschermende maatregelen getroffen worden;

Bestaande achtergevel winkel handhaven:

Een bewoner vraagt of de huidige achtergevel van de winkel kan blijven staan omdat zijn tuininrichting daarop aansluit. We zullen bekijken naar de mogelijkheden hiervoor.

Er is aangegeven dat er mogelijkheid is om bij de gemeente zienswijzen of bezwaren in te dienen.

7.2 Duurzaamheid

Het plan betreft 2 delen: het verbouwen en uitbreiden van de bestaande bedrijfswoning, en een nieuwbouwblok. De bestaande woning wordt hergebruikt en aan de achterzijde uitgebreid. De uitbreiding zal voldoen aan de isolatiewaarden volgens het bouwbesluit waardoor het warmteverlies aan die gevels wordt verminderd t.o.v. de bestaande gevels van de bedrijfswoning. De uitbreiding van de woning wordt uitgevoerd in houtskeletbouw. Hout geldt als een duurzaam bouw materiaal welke aan het eind van de levensduur weer is te recyclen. De aanwezige installaties worden vervangen door nieuwe waarbij aan de nieuwste eisen voldaan zal worden.

De nieuwbouw wordt vergund volgens de huidige Bouwbesluit-eisen, waaronder de BENG, milieuprestatie, en duurzaamheidseisen.

De appartementen voldoen aan de gestelde isolatie-eisen waardoor er minder energie gebruikt hoeft te worden voor het verwarmen en koelen van de woning. De nieuwbouw wordt voorzien van PV-panelen voor het opwekken van stroom. Verwarming van de nieuwbouw vindt plaats via een warmtepomp, de nieuwbouw zal gasloos worden opgeleverd.