

# Bestemmingsplan Scheerwoldse - Brink



**ID plan:** NL.IMRO.1708.SCWBrinkSchoostrBP-VA01  
**datum:** 6 april 2020  
**status:** Vastgesteld  
**auteur:** T. Melenhorst

Vastgesteld door de raad dd. dd-maand-jjjj

de griffier,

de voorzitter,



## **Inhoudsopgave toelichting**

|                    |                                                    |           |
|--------------------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>1</b>  |
| 1.1                | Aanleiding tot planontwikkeling                    | 1         |
| 1.2                | Uitgangspunten voor het plan                       | 1         |
| 1.3                | Plangebied                                         | 1         |
| 1.4                | Leeswijzer                                         | 2         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Huidige situatie</b>                            | <b>3</b>  |
| 2.1                | Ligging plangebied                                 | 3         |
| 2.2                | Huidige planologische regime                       | 3         |
| 2.3                | Strijdigheid met het bestemmingsplan               | 5         |
| 2.4                | Ruimtelijke en functionele structuur               | 5         |
| 2.5                | Planbeschrijving                                   | 8         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Gebiedsvisie en uitgangspunten</b>              | <b>11</b> |
| 3.1                | Rijksbeleid                                        | 11        |
| 3.2                | Provinciaal beleid                                 | 12        |
| 3.3                | Gemeentelijk beleid                                | 13        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b> | <b>16</b> |
| 4.1                | Externe veiligheid                                 | 16        |
| 4.2                | Flora en fauna                                     | 16        |
| 4.3                | Bodem                                              | 18        |
| 4.4                | Water                                              | 19        |
| 4.5                | Parkeren en verkeer                                | 21        |
| 4.6                | Archeologie, landschap en cultuurhistorie          | 22        |
| 4.7                | Bedrijven en milieuzonering                        | 25        |
| 4.8                | Luchtkwaliteit                                     | 27        |
| 4.9                | Geluid                                             | 28        |
| 4.10               | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                       | 29        |
| 4.11               | Conclusie                                          | 29        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Juridische opzet</b>                            | <b>30</b> |
| 5.1                | Toelichting                                        | 30        |
| 5.2                | Toelichting op de planregels                       | 30        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                             | <b>33</b> |
| 6.1                | Grondexploitatie                                   | 33        |
| 6.2                | Economische uitvoerbaarheid                        | 33        |
| 6.3                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                   | 33        |
| <b>Bijlagen</b>    |                                                    | <b>34</b> |
|                    | Bijlage 1. Ecologische quickscan                   | 34        |
|                    | Bijlage 1a. Memo aanvullend ecologisch onderzoek   | 35        |
|                    | Bijlage 2. AERIUS-berekening                       | 36        |
|                    | Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek               | 37        |

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Bijlage 4. Digitale watertoets     | 38 |
| Bijlage 5. Verslag informatieavond | 39 |

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De Brink in Scheerwolde was lange tijd de locatie van OBS de Brinkschool. Deze school heeft door een teruglopend leerlingenaantal haar functie verloren. Het gebouw is reeds gesloopt en in overleg met de woningbouwcorporatie is gezocht naar een passende nieuwe invulling van de locatie. Dit heeft geleid tot een passende nieuwe invulling van de locatie, in de vorm van woningbouw. Onderdeel van de plannen is de sloop van drie naastgelegen sociale huurwoningen en het verkavelen van een aangrenzend perceel openbaar groen aan de Schoolstraat. Het plan voorziet (inclusief de vervanging van de bestaande sociale huurwoningen) in de realisatie van elf woningen.

Binnen het geldende bestemmingsplan is woningbouw niet binnen het gehele plangebied mogelijk. Om dit wel mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

### 1.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plangebied ligt aan de rand van Scheerwolde, te midden van bestaande bebouwing. De locatie biedt mogelijkheden om dorpsvernieuwing te realiseren. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn:

- het realiseren van sociale huurwoningen
- het plan moet passen binnen de woonvisie en overig ruimtelijk relevant beleid;
- het plan moet bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- het plan moet stedenbouwkundig zijn afgestemd op de omgeving;
- er dient rekening gehouden te worden met ruimtelijke en milieukundige aspecten.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Brink in Scheerwolde. Op de volgende afbeelding is de ligging weergegeven. In hoofdstuk twee wordt het plangebied nader beschreven en gevisualiseerd.



Ligging plangebied.

Ter plaatse heeft een school gestaan. Deze school is gesloopt. Ten oosten van de voormalige locatie van de school staat een rijtje van drie sociale huurwoningen. De noordkant van het plangebied ligt tegenover de ingang van de begraafplaats. De zuidkant van het plangebied kijkt uit op de Brink. Hier bevindt zich een openbaar gebied dat vrij recent is ingericht met speeltoestellen.

Het plan voorziet in de sloop van de huurwoningen en de transformatie van het (deel openbaar) gebied naar woningbouw in de vorm van acht sociale huurwoningen en drie starterswoningen, inclusief ontsluiting.

Onderliggend bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

#### **1.4 Leeswijzer**

In de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving
- toetsing aan het vigerende planologische regime;
- beschrijving beleidskaders op diverse schaalniveaus;
- overeenstemming met toekomstige bestemming en ruimtelijke inrichting;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (geluids-overlast, bodemkwaliteit, waterparagraaf, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk).

## Hoofdstuk 2 Huidige situatie

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt centraal in het dorp Scheerwolde, aan de Brink. Scheerwolde is een klein dorp in de gemeente Steenwijkerland. Op onderstaande foto is de ligging van het plangebied binnen Scheerwolde weergegeven.



Ligging en bereikbaarheid plangebied.

Scheerwolde is vanaf de Blokzijlseweg (N333, de provinciale weg tussen Steenwijk en de Noordoost Polder), bereikbaar. Via de Blokzijlseweg en de Kooiweg is de Brink bereikbaar.

### 2.2 Huidige planologische regime

Het plangebied maakt onderdeel uit van veegplan 'Noordelijke kernen' (2016). Binnen dit plan kent de locatie van de voormalige school een maatschappelijke bestemming. De sociale huurwoningen kennen een woonbestemming en de bestemming tuin. Daarnaast heeft de noordelijke punt van het plangebied de bestemming 'groen'. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit dit bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan.

## **Maatschappelijk**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) bibliotheek;
- b) gezondheidszorg;
- c) jeugd- en kinderopvang;
- d) onderwijs;
- e) sociaal-culturele doeleinden;
- f) openbare dienstverlening;
- g) religie;
- h) verenigingsleven;
- i) welzijnsinstelling;
- j) zorginstelling;
- k) een pastorie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - pastorie';
- l) uitsluitend een woonzorgcomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorgcomplex';
- m) een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- n) een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';

met daaraan ondergeschikt:

- 1. groenvoorzieningen;
- 2. parkeervoorzieningen;
- 3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Woningbouw is binnen deze maatschappelijke bestemming niet mogelijk.

## **Wonen - 1**

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- 1. rietopslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rietopslag';
- 2. tuinen;
- 3. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- 4. groenvoorzieningen;
- 5. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## **Tuin**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. parkeren;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

## **Groen**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. structurele beplantingen;
- c. een boomgaard, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - boomgaard';
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van het structureel groen en/of de aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - waardevol groen';
- e. recreatief medegebruik;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

### **2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan**

Binnen de bestemmingen 'maatschappelijk', 'tuin' en 'groen' is geen woningbouw mogelijk. Onderliggend bestemmingsplan maakt deze bestemming wel mogelijk. Daarnaast wordt de planologische situatie ter plaatse van de bestaande woonbestemming, in overeenstemming gebracht met de beoogde woningen. Het gaat hierbij om bouwhoogten, de omvang en locatie van bouwvlakken en de ontsluiting van het plangebied.

### **2.4 Ruimtelijke en functionele structuur**

#### *Algemeen*

Scheerwolde werd in de jaren vijftig gesticht om als woonplaats te dienen voor landarbeiders in verband met de nieuwe inpolderingsplannen in deze omgeving. Met de vrijwel gelijktijdig opkomende landbouwmechanisatie heeft Scheerwolde voor dat doel nauwelijks betekenis gehad. Er was bijna geen vraag meer naar arbeidskrachten in de agrarische sector. Het dorp heeft het dan ook jarenlang moeilijk gehad en is klein gebleven.

#### *Bebouwing*

In het dorp bevinden zich enkele bedrijven en een begraafplaats, maar de woonfunctie overheerst. De bebouwing in Scheerwolde bestaat zodoende voornamelijk uit woningen. Het woningbouwtype is gemengd en bestaat zowel uit rijwoningen, vrijstaande woningen als tweekappers.

Op de volgende afbeelding is de bestaande morfologie rondom het plangebied weergegeven.



Morfologie rondom het plangebied. Bron: B+O architecten.

#### *Functioneel*

Centraal in het dorp ligt een als groen bestemde openbare ruimte in de vorm van een brink. Bij de herinrichting van het openbaar gebied in Scheerwolde is het toenmalige grasveld getransformeerd tot een openbare speelvoorziening. Rondom de brink bevinden zich woningen en het Streekcentrum. Ook de Brinkschool bevond zich hier. Vanaf de brink is een vrij uitzicht richting de Scheerwolderweg. Achter de locatie van de voormalige school bevindt zich een grasveld. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende functies weergegeven.



Ligging en plangebied en omliggende functies.

Ten zuiden van het dorp ligt het kanaal Steenwijkerdiep. Tussen het kanaal Steenwijkerdiep en de Scheerwolderweg is woningbouw gepland. Deze woningbouw komt niet goed van de grond.

Op de volgende foto's is een impressie van het plangebied en haar omgeving gegeven.



Situatie met de voormalige school. Deze school is reeds gesloopt. Bron: Google maps.



De drie bestaande woningen aan de Brink die gesloopt worden. Bron: Google maps.



Openbaar groen aan de noordkant van het plangebied. Bron: Google maps.

Achter het plangebied bevinden zich rijwoningen. Deze achterkanten zijn bereikbaar via de Schoolstraat en komen uit op parkeerplaatsen. Voor langzaamverkeer is er een doorgang naar de Kolk.



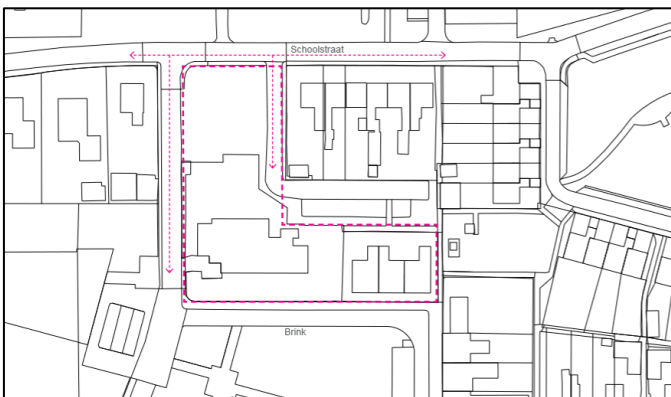
Foto links: Woningen achter de school/bestaande woningen. Foto rechts: parkeerterrein achter deze woningen. Bron: Google maps (links) eigen foto (rechts).

## 2.5 Planbeschrijving

Het pand van de voormalige Brinkschool heeft wegens een afname van het aantal leerlingen haar functie verloren. Om een achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit en de openbare omgeving te voorkomen is de school vooruitlopend op een nieuwe bestemming voor het terrein gesloopt.

Voor de locatie zijn nieuwe plannen ontwikkeld die aansluiten bij de sociale woningbouw-opgave die zowel de gemeente als de corporatie hebben. Bij de planvorming is vanuit ruimtelijk, financieel en duurzaam oogpunt besloten ook het naastgelegen blokje van drie bestaande sociale huurwoningen bij de ontwikkeling te betrekken. Deze woningen worden op een duurzame wijze vervangen in onderliggend bestemmingsplan. Ook het aangrenzende openbaar groen aan de Schoolstraat wordt bij de plannen betrokken om aan de gewenste behoefte te kunnen voldoen. De ontwikkeling voorziet zodoende in de sloop van de school en drie bestaande woningen en vervangende nieuwbouw in de vorm van elf sociale huurwoningen. Het betreft drie starterswoningen en 8 sociale huurwoningen.

Om te komen tot een goede ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied heeft een verkavelingsstudie plaatsgevonden. Op onderstaande afbeelding is het plangebied voor de herontwikkeling weergegeven.



Zoekgebied herontwikkeling. Bron: B+O architecten.

### *Uitgangspunten verkaveling*

Bij de verkaveling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

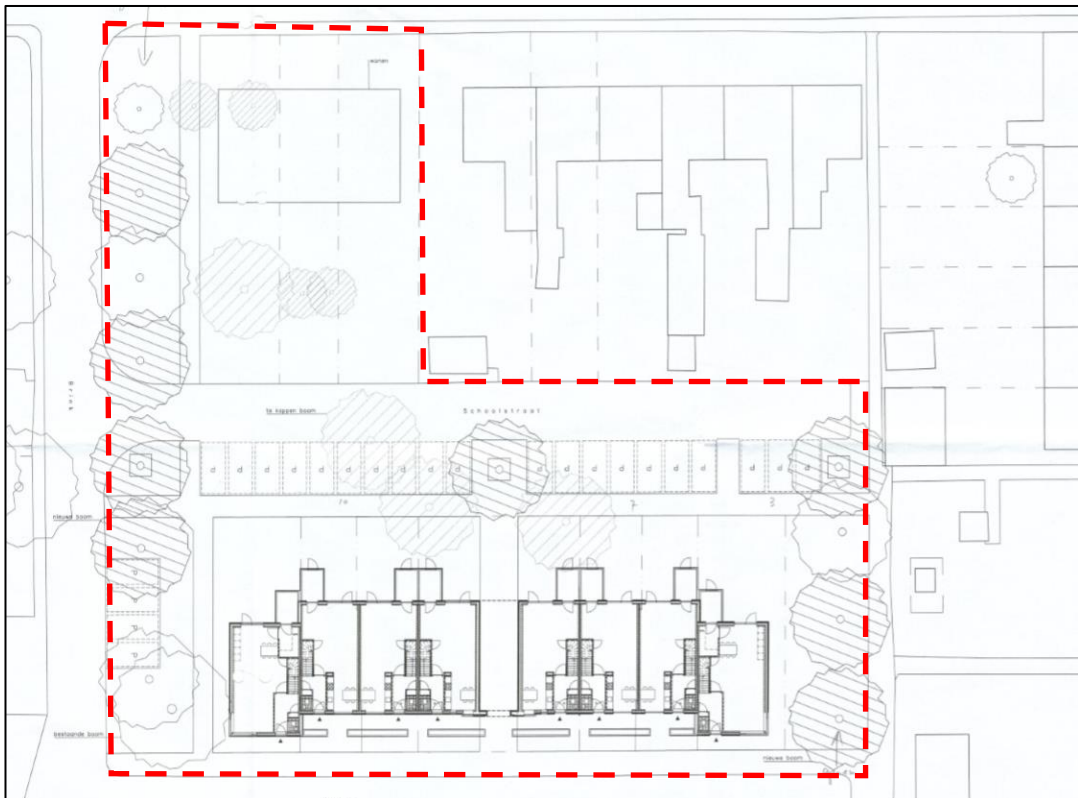
- oriëntatie van de woningen aan de Schoolstraat richting de begraafplaats
- projecten van de woningen aan de Schoolstraat in lijn met de bestaande woningen naast het plangebied
- behoud van de bestaande ontsluiting aan de Schoolstraat
- oriëntatie van de woningen aan de Brink naar het zuiden
- het voorkomen van een 'front' van woningen aan de Brink
- voldoende parkeerplaatsen

### *Vertaling in het plan*

Voorgaande uitgangspunten zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan. Daarbij zijn de woningen aan de Schoolstraat in lijn gerealiseerd met de bestaande woningen, waarbij de ontsluiting van de bestaande woningen aan de Schoolstraat intact is gebleven.

Aan de Brink worden acht woningen gerealiseerd, bestaande uit twee blokken van vier woningen. Hierdoor blijft het dorpse karakter intact en kunnen de woningen door middel van een pad worden ontsloten. Parkeren vindt plaats achter de woningen, waardoor het blik uit het straatbeeld blijft.

Een en ander krijgt zijn vertaling in het stedenbouwkundige plan dat op de volgende afbeelding is weergegeven.



Stedenbouwkundige verkaveling. Bron: B+O architecten.

### *Beeldkwaliteit*

De woningen worden ingepast op basis van een goede afstemming met de omgeving. Op onderstaande afbeeldingen is een impressie van de beeldkwaliteit van de sociale woningbouw aan de Brink weergegeven.



Impressie woningen. Bron: B+O architecten.

## Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

### 3.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier 13 nationale belangen aan. Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de SVIR.

#### *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)*

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

#### *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder moet alleen worden doorlopen als er (in navolging van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van de Bro) sprake is van een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied of een stedelijke ontwikkeling.

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

#### *Bestaand stedelijk gebied*

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

#### *Stedelijke ontwikkeling*

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd, waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd op basis van de volgende punten:

- Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;

- Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Jurisprudentie wijst uit dat een plan pas hoeft worden onderbouwd op basis van de Ladder indien het om 12 woningen of meer gaat. Onderliggend initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, omdat het om de ontwikkeling van minder dan 12 woningen gaat. Er worden per saldo acht woningen toegevoegd aan de voorraad. Derhalve hoeft het plan niet onderbouwd te worden aan de hand van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### *Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel*

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' vastgesteld. De visie gaat over hoe de provincie de leefomgeving in de provincie wil inrichten en ontwikkelen. De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

*'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'*

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als:

*'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.'*

Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)
- Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.
- De rode draad 'sociale kwaliteit' gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en voorwaarden op basis van gebiedskenmerken, kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water et cetera. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Voor onderliggend plan zijn de Laag ‘Steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken en streekcentra’ en de laag ‘Woonwijken 1955 – nu’ van belang.

#### *Relatie met het initiatief*

Onderliggend initiatief voorziet in de transformatie van de locatie van een (voormalig) schoolgebouw naar woningen. Tevens worden bestaande woningen gesloopt en vervangen door nieuwe (duurzame) woningen. Het plan draagt daarmee bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De school had haar functie reeds verloren. Bij langdurige leegstand zou het in verval raken, wat ten koste zou gaan van de ruimtelijke kwaliteit.

Door een passende nieuwe functie te realiseren, wordt een bijdrage geleverd aan de beleevingswaarde van de leefomgeving. Het dorp knapt er van op en er wordt ruimte geboden aan mensen om een nieuwe woning te betrekken. De sociaaleconomische positie van Scheerwolde wordt daarmee ook verbeterd.

Binnen de provinciale structuurvisie ligt het plangebied binnen de laag ‘Steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken en streekcentra’. Dat betekent dat er een passend en flexibel aanbod van woonmilieus moet zijn, die voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Met onderliggend plan wordt hier in de vorm van sociale woningbouw invulling aan gegeven.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de laag ‘Woonwijken 1955 – nu’. Daarbinnen dienen bestaande kwaliteiten te worden beschermd. Door middel van onderliggend plan wordt tegengegaan dat de bestaande dorps/stedenbouwkundige structuur wordt onderbroken en wordt aangetast. De invulling van het plangebied sluit aan op de bestaande bebouwde omgeving. Zowel vanuit structuur als vanuit beeldkwaliteit.

Onderliggend plan is in lijn met het provinciale beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Omgevingsvisie 2017*

De Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland bevat een integrale (en globale) visie op de ontwikkeling van de hele gemeente tot 2030. Deze is vervangen door de Omgevingsvisie 2017.

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingsvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland en het leefbaar houden van de

kernen. De OMgevingsvisie heeft als uitgangspunt dat ontwikkelingsruimte wordt geboden voor wonen, werken en recreëren.

#### *Relatie met het initiatief*

Onderliggend initiatief faciliteert deze ontwikkelingsruimte door woningen te realiseren die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Scheerwolde. Voor de doelgroep sociale huur is behoefte aan woningen, zie het kopje 'Woonvisie'.

#### **Omgevingsvisie (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. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat voor alle kernen aandacht is. Daarbij wordt een aantal prioriteiten genoemd. Leefbaarheid is een dergelijke prioriteit. Doordat de Steenwijkerlandse bevolking vergrijsd en er op termijn sprake is van krimp, staat de leefbaarheid in verschillende kernen in de gemeente onder druk. Als er niet genoeg inwoners zijn om een voorziening als een school, bibliotheek of kerk in stand te houden, zal deze verdwijnen. In Scheerwolde is dat met de school gebeurd.

Waar voorzieningen in de directe omgeving verdwijnen, neemt de betekenis van sociale samenhang en eigen inzet toe. Voortbouwend op de sterke sociale cohesie in Steenwijkerland en het sterke verenigingsleven binnen de kernen, spelen inwoners zelf een belangrijke rol om de leefbaarheid op peil te houden.

Er ligt een stevige opgave om leegstand en verpaupering in de kernen tegen te gaan en de leefbaarheid op het huidige niveau te houden. Daarom geeft de gemeente meer ruimte aan initiatiefnemers dan nu het geval is, om leegstaande gebouwen als scholen, kantoorpanden en leegstaande winkels om te vormen naar wonen of andere functies.

#### *Relatie met het initiatief*

Door woningen te realiseren blijft het inwoneraantal van Scheerwolde op peil. In het kader van onderliggend plan worden zodoende de sociale cohesie, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit bevorderd. De basisschool is reeds gesloopt, wat voorkomt dat ten gevolge van (langdurige) leegstand een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. De herontwikkeling van de locatie gebeurt op basis van een goede (beeld) kwaliteit, afgestemd op de omgeving. De gemeente en de woningbouwcorporatie werken hier proactief aan mee.

#### **Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021**

In de woonvisie zijn de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het woonbeleid geformuleerd. Een belangrijke doelstelling van de gemeente is passende woonruimte voor alle inwoners. Met onderliggend plan wordt hier invulling aan gegeven door woningen te bouwen in de sociale huursector. Hiermee wordt een specifieke doelgroep bediend, waarmee invulling wordt gegeven aan prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporatie.

Ook het bouwen van goede kwaliteit behoort tot de doelstellingen. De te bouwen nieuwbouwwoningen hebben deze kwaliteit en zijn duurzaam.

Een andere doelstelling van de gemeente is om geen nieuwe locaties voor nieuwbouw te ontwikkelen buiten de bebouwde kom en om de leefbaarheid te vergroten door leegstand en verpaupering te voorkomen. Onderliggend plan voorziet hier in, er is sprake van een inbreidingslocatie en de voormalige school is reeds gesloopt. Door vroegtijdige sloop is potentiële verpaupering voorkomen.

Scheerwolde hoort in de woonvisie van de gemeente Steenwijkerland tot de noordelijke kernen. In deze kernen is de prognose dat op basis van autonome groei de komende tien jaar het aantal huishoudens nog toeneemt met tussen de 10 en de 45 huishoudens per kern.

In de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 wordt aangegeven dat voor de sociale huur tenminste de 0-lijn dient te worden aangehouden in Steenwijkerland. Om hieraan te voldoen hebben de woningcorporaties een investeringsplan sociale huur opgesteld, waarin de ontwikkeling aan de Brink in Scheerwolde is opgenomen.

#### *Relatie met initiatief*

Onderliggend plan geeft invulling aan de behoefte van de woningcorporaties aan sociale huurwoningen op basis van transformatie van leegkomend vastgoed. Tevens wordt middels onderliggend plan invulling gegeven aan de opgave om de toename van 10 tot 45 huishoudens in de noordelijke kernen op te vangen. Het plan is zodoende in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

## Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

### 4.1 Externe veiligheid

#### Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen.

#### Analyse

Het onderhavige plan voorziet in een nieuwe kwetsbare functie (wonen) voor de omgeving. In het plangebied zijn, op basis van de risicokaart, geen (potentiële) gevaarbronnen aanwezig die in strijd zijn met onderliggend plan.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid is niet van invloed op onderliggend plan.

### 4.2 Flora en fauna

#### Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

#### Analyse

In het kader van onderliggend plan heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden om te kunnen beoordelen of het plan negatieve effecten heeft op beschermde soorten en/of gebieden. Het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen, de resultaten zijn als volgt.

### Soortenbescherming

Uit het onderzoek naar beschermde soorten worden de volgende conclusies getrokken:

| SOORTGROEP         | TOELICHTING                    | AANWEZIG        | EFFECT          | AANBEVELINGEN   |
|--------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Flora              | Beschermde soorten             | Niet            | Geen            | Geen            |
| Zoogdieren         | Algemene soorten               | Mogelijk        | Alg. ontheffing | Alg. zorgplicht |
| <b>Broedvogels</b> | <b>Zonder vaste nestplaats</b> | <b>Mogelijk</b> | <b>Mogelijk</b> | <b>Zie: 4.3</b> |
| <b>Broedvogels</b> | <b>Met vaste nestplaats</b>    | <b>Mogelijk</b> | <b>Mogelijk</b> | <b>Zie: 4.4</b> |
| Vleermuizen        | Foerageergebied                | Niet            | Geen            | Geen            |
| Vleermuizen        | Vliegroutes                    | Niet            | Geen            | Geen            |
| <b>Vleermuizen</b> | <b>Verblijfplaatsen</b>        | <b>Mogelijk</b> | <b>Mogelijk</b> | <b>Zie: 4.5</b> |
| Amfibieën          | Algemene soorten               | Mogelijk        | Alg. ontheffing | Alg. zorgplicht |
| Reptielen          | Beschermde soorten             | Niet            | Geen            | Geen            |
| Vissen             | Beschermde soorten             | Niet            | Geen            | Geen            |
| Ongewervelden      | Beschermde soorten             | Niet            | Geen            | Geen            |

Concreet betekent dit dat er rekening gehouden dient te worden met het volgende.

In opgaande begroeiing zijn broedvogels mogelijk. Bij het rooien van opgaande begroeiing in het broedseizoen is verstoring van broedsels en sterfte te verwachten. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden tenzij een schouw aantoonde dat geen broedsels in de begroeiing voorkomen. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk.

Onder het dak van de te slopen woningen kunnen vaste nestplaatsen van huismus en gierzwaluw aanwezig zijn. Door de sloop gaan deze verblijfplaatsen verloren en kan ook sterfte optreden van vogels. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de functies die de woningen voor huismus en gierzwaluw hebben.

In de gebouwen kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn die door de sloop verloren gaan. Ook kan dit sterfte en verstoring veroorzaken. Deze gevolgen zijn verboden volgens de Wnb. Hieruit volgt dat een aanvullend onderzoek naar de functies van het gebouw voor vleermuizen vereist is. Er kan niet eerder een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden afgegeven op basis van dit bestemmingsplan dan wanneer uit dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd en eventuele mitigerende maatregelen of vergunningen/vrijstellingen ten gevolge van dit aanvullende onderzoek zijn uitgevoerd/afgegeven. Als bijlage 1a van deze toelichting is een memo opgenomen waarin is onderbouwd dat het plan desondanks uitvoerbaar is, omdat redelijkerwijs verondersteld kan worden dat het plan binnen de planperiode van tien jaar uitgevoerd kan worden.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde gebieden. In de omgeving van het plangebied liggen onderdelen van het NNN en Natura 2000-gebieden. De afstand tot de

beschermde natuurgebieden bedraagt minimaal 750 meter. Op grond van de kleine schaal van de ingreep en de toekomstige bestemming is een negatief effect op natuurgebieden niet te verwachten. Desondanks heeft in het kader van onderliggend initiatief een beoordeling van de stikstofdepositie in natuurgebieden ten gevolge van dit plan plaatsgevonden. Onderzoek wijst uit dat het plan geen depositieresultaten oplevert boven 0,00 mol/ha/jr.

De resultaten zijn als bijlage 2 opgenomen.

#### Conclusie

Ten behoeve van onderliggend plan heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat nader onderzoek nodig is. Er kan niet eerder een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden afgegeven dan wanneer dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd en eventuele mitigerende maatregelen of vergunningen/vrijstellingen ten gevolge van dit aanvullende onderzoek zijn uitgevoerd.

### **4.3 Bodem**

#### Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

#### Analyse

In het kader van onderliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

#### *Resultaten en conclusies*

Middels een verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Brink 26 te Scheerwolde vastgelegd. De gestelde hypothese dat lichte verhogingen in het grondwater worden verwacht is bevestigd. Barium is licht verhoogd aangetoond. De gestelde hypothese dat geen verhogingen in de grond worden verwacht is niet bevestigd. Er zijn enkele lichte verhogingen aangetoond. De aangetoonde lichte verhogingen vormen geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verrichten.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van het rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor

hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Voordat grond wordt afgevoerd dient de grond te worden onderzocht op PFAS.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

#### Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bodemkwaliteit' uitvoerbaar.

### **4.4 Water**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Brink 26 te Scheerwolde.

#### **Relevant beleid**

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl).

#### **Invloed op de waterhuishouding**

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

#### Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het

omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

#### Het gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

#### Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen.

#### Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater plaats. Voor lozingen op het oppervlaktewater geldt een vergunning- of meldingsplicht in het kader van de Waterwet.

Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien u grondwater gaat onttrekken tijdens de aanleg en u wilt dat lozen in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels. Neem hierover contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

#### Overstroombaar gebied

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

#### **Watertoetsproces**

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming

en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). (zie bijlage 4). Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

#### Conclusie

Onderliggend plan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Afvalwater ten gevolge van de nieuwe woningen wordt door middel van een gescheiden rioolstelsel afgevoerd. Regenwater wordt via een gescheiden stelsel afgevoerd of (indien mogelijk) ter plaatse in de grond geïnfiltreerd.

Ten aanzien van het in veiligheid brengen van bewoners op het moment van (dreigende) overstroming, kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur of kunnen hogere gebieden (op daken van gebouwen) worden opgezocht om in veiligheid te komen. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen dienen geen uitlopende materialen te worden toegepast.

### **4.5 Parkeren en verkeer**

#### Beleidskader

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de parkeerbehoefte die ontstaat bij de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de Nota parkeernormen 2015 van de gemeente Steenwijkerland. De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie 317 zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

#### Analyse

Onderliggend plan voorziet in de sloop van een schoolgebouw en de sloop van drie woningen, om acht sociale huurwoningen en drie starterswoningen terug te bouwen. Het aantal verkeersbewegingen wijzigt ten opzichte van de huidige bestemming als schoolgebouw. Voor de drie te slopen woningen die ook worden teruggebouwd, blijft het aantal verkeersbewegingen hetzelfde.

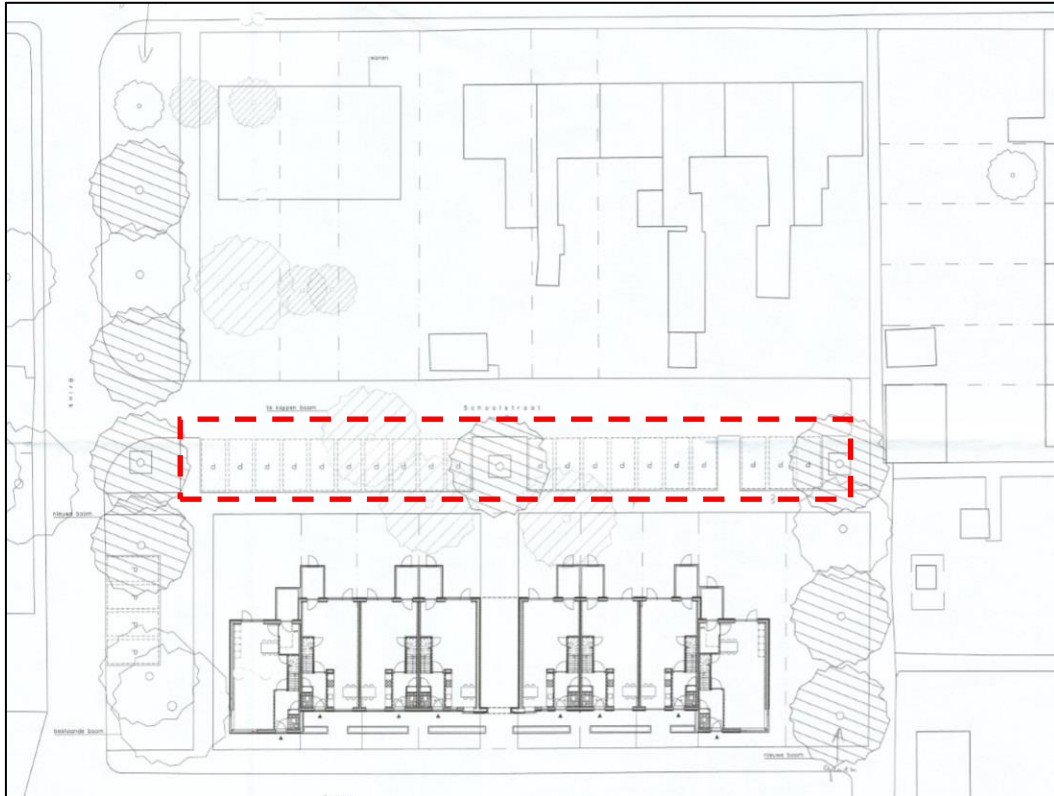
Verkeersbewegingen en parkeerbehoefte van een school is echter anders dan de beoogde woonbestemming.

Een school kent wat betreft verkeer en parkeren piekmomenten. Op gezette tijden (twee maal per dag) werden kinderen gebracht en gehaald. Deze verkeersbewegingen zijn inmiddels verdwenen en worden vervangen door verkeersbewegingen van 11 woningen. De bestaande infrastructuur en ontsluiting van het plangebied (via de Brink en de Schoolstraat) is zodanig van aard dat de verkeersstroom van de woningen goed kan worden verwerkt.

Parkeren ten behoeve van de schoolfunctie vond met name plaats door pedagogisch personeel. Ten behoeve van de drie rijwoningen werd zowel gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen voor de woningen als parkeerplaatsen achter de woningen. In de toekomstige

situatie dient de parkeeropgave van acht sociale huurwoningen en drie starterswoningen opgelost te worden.

Ten aanzien van de parkeernorm geldt voor de sociale huurwoningen (niet stedelijk, rest bebouwde kom) een norm van 1,6 parkeerplaatsen per huurwoning. Dat betekent een opgave van  $8 \times 1,6$  parkeerplaatsen = 13 (12,8) parkeerplaatsen. Voor drie starterswoningen geldt een norm van 2 pp per woning, wat leidt tot  $3 \times 2 = 6$  parkeerplaatsen. Er dienen zodoende 19 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het plan voorziet in 20 parkeerplaatsen (rood gearceerd), waarmee het plan voldoet aan de norm.



Oplossing parkeeropgave.

#### Conclusie

Ten aanzien van het aspect parkeren wordt voldaan aan de gestelde normen. Parkeren wordt binnen het plangebied opgelost.

#### **4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie**

##### Beleidskader

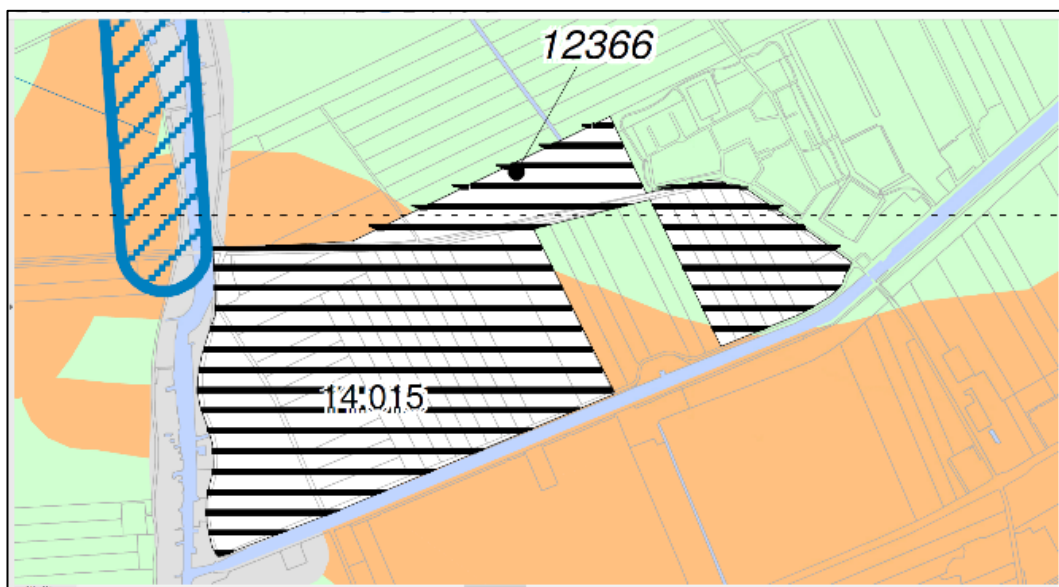
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is per die datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, zijn deze artikelen opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven. Het gaat hierbij, onder andere, om verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

## Analyse

### *Archeologie*

Onderliggend plan is door de Regioarcheoloog beoordeeld ten aanzien van het aspect archeologie. De bevindingen zijn als volgt.

Steenwijkerland heeft een gemeentelijke archeologische verwachtingen- en waardenkaart. De uitkomsten van deze kaart zijn verwerkt tot een archeologische beleidskaart, zie onderstaande uitsneden.



Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart.



Uitsnede archeologische beleidskaart.

Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in dergelijke gebieden niet nodig. Dit is ook opgenomen in het bestemmingsplan Noordelijke Kernen.

Er geldt voor het plangebied geen dubbelbestemming waard archeologie. In de directe omgeving is een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd: in 2004, 2005 en 2009. De onderzochte terreinen zijn vrijgegeven voor wat betreft nader archeologisch onderzoek. Ook is een waarneming/vondstmelding bekend: nr. 12366. Hier zijn enkele vuurstenen artefacten gevonden, datering: mesolithicum.

### Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting.

Mochten tijdens de uitvoering van de geplande werkzaamheden onverwachts toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10, een meldingsplicht bij de minister ([www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)).

### *Cultuurhistorie en landschap*

Scheerwolde werd in 1952 gesticht met een symbolische handeling door koningin Juliana. Zij onthulde een gedenksteen met daarop een Feniks; een vogel die volgens de mythe uit haar as kon herrijzen. Met dit symbool wilde men verwijzen naar het vroegere Scheerwolde, dat ten noorden van het huidige dorp lag. Deze nederzetting was in de 13e eeuw een parochie en staat in oude geschriften aangeduid als 'Scaerwold'.

Het huidige dorp werd in de jaren vijftig opgericht om als woonplaats te dienen voor landarbeiders in verband met de nieuwe inpolderingsplannen in deze omgeving. Een aantal woningen die als eerste zijn gebouwd, worden nu gesloopt. Met de vrijwel gelijktijdig opkomende landbouwmechanisatie heeft Scheerwolde voor dat doel nauwelijks betekenis gehad. Er was simpelweg bijna geen vraag meer naar arbeidskrachten in de agrarische sector. Het dorp heeft het dan ook jarenlang moeilijk gehad. De bewoners zijn nu voornamelijk werkzaam in naburige steden als Steenwijk en Meppel.

Op de volgende kaarten is weergegeven hoe de inpoldering zich heeft voltrokken en hoe Scheerwolde is ontstaan.



In 1894 (bovenstaande afbeelding) was er van bewoning nog geen sprake. Het gebied was nat en al wel verkaveld. Op de volgende afbeelding is weergegeven dat omstreeks 1945 sprake was van verdere inpoldering. Het kavelpatroon is sterk gewijzigd.



Vlak van de oorlog, in 1952, ontstond Scheerwolde en groeide het uit tot het drop wat het nu is (zie volgende afbeelding).



Binnen het plangebied liggen geen monumenten of aanzichten die vanuit cultuurhistorisch oogpunt als waardevol zijn aangemerkt. Het plan doet, behoudens de sloop van een van de eerste woningen uit het dorp, geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden.

#### *Conclusie*

Onderliggend plan kent vanuit de aspecten archeologie, landschap en cultuurhistorie geen beperkingen. Wel dient bij de uitwerking rekening gehouden te worden met de wettelijke zorgplicht.

## **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

### Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de

beoordeling wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

### Analyse

Verschillende functies In het boekje “Bedrijven en milieuzonering 2009” is in hoofdstuk 4 aangegeven dat een dorpskern als functiemengingsgebied kan worden beschouwd. Daarbij wordt een café/bar (SBI 563.1) beschouwd als een categorie A. De feesten en partijen vallen mogelijk onder muziekcafé (SBI 563.2) met een categorie B (er gelden geen richtafstanden!)

Echter is Scheerwolde dusdanig klein van opzet dat er geen sprake is van een dorpskern maar wel van een rustige woonwijk(je) in het buitengebied. Hiervoor zijn richtafstanden van toepassing voor een categorie 2 bedrijf (komt overeen met de bestemmingsplan categorie 3) met de grootste richtafstand van 30 meter (geluid).

Horeca categorie 3 Voor geluid in het horeca gedeelte (feesten en partijen) is het gebruikelijk dat er muziek geluid aanwezig is. Het geluidniveau is hierbij globaal tussen de 85 en 100 dB(A) (bron: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/regelgeving/activiteitenbesluit/specifieke/horecabedrijven/vragen-antwoorden-0/faq-geluid/horeca-melding/>).

Er worden ook maaltijden bereidt waardoor er een deugdelijke afzuiging van de bakdampen moet plaats vinden waarbij de vrijkomende lucht geen geurhinder veroorzaakt voor de omgeving. Hiervoor zal een afzuiginstallatie met eventueel een ontgeuringsinstallatie moeten zijn gerealiseerd. Een ontgeuringsinstallatie is nodig indien een afvoerpijp redelijkerwijs niet op de vereiste hoogte kan worden aangebracht. Op basis van het Activiteitenbesluit moet de uitmonding van de pijp 2 meter boven de hoogste daklijn van de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten liggen. Daarbij moet een afstand van 25 meter t.o.v. het afvoerpijp in acht worden genomen.

In het kader van het Activiteitenbesluit is in 2013 en 2016 een melding zonder akoestisch rapport voor de locatie Scheerwolderweg 26 (Streekcentrum de Wielewaal). Het bedrijf moet voldoen aan de algemene voorschriften uit het Activiteitenbesluit waarbij voor het onderdeel geluid en geur de woningen maar ook de bestaande school maatgevend zijn (geluid en geurgevoelige gebouwen). In de huidige situatie is de woning aan de zuidwest zijde (op 15 meter afstand van gebouw tot gebouw en nul meter tot aan de erfgrans) maatgevend. De nieuwe woningen worden op een grotere afstand gesitueerd en zijn ook niet direct aangrenzend. De toegang tot het gebouw is aan de zuidzijde, evenals het parkeren. Ondanks dat de nieuwe woningen worden geprojecteerd binnen de richtafstand van 30 meter is er toch sprake van een goed woon en leefklimaat. Eventueel geluid van de inrichting wordt door de woning dusdanig afgeschermd dat de noordzijde van de woningen als geluidluw kunnen worden aangemerkt.

### Conclusie

Er zijn vanuit milieu geen belemmeringen voor de wijziging van de functie t.b.v. woningbouw.

#### 4.8 Luchtkwaliteit

##### Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

##### Analyse

Het plan betreft de herbestemming van een locatie van schoolgebouw, van drie woningen en een perceel openbaar groen naar elf wooneenheden. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Op basis van de rekentool NIBM kan dezelfde conclusie getrokken worden:

| Jaar van planrealisatie                                                                              |                                       | 2019 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         |                                       | 77   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,07 |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

### Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

## **4.9 Geluid**

### Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

### Analyse

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van spoorweglawaaï, industrielawaai en/of luchtverkeerslawaaï.

Voor wegverkeerslawaaï geldt het volgende. Het plangebied ligt aan de Brink en gedeeltelijk aan de Schoolstraat. Ook ligt op relatief korte afstand de Scheerwolderweg. Dit betreft 30-km wegen. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven, tenzij er redenen zijn (bijvoorbeeld type bestrating en verkeersintensiteit) die kunnen zorgen voor een (te) hoge geluidbelasting op de gevel. Dat is hier niet het geval. De Brink en de Schoolstraat zijn wegen voor bestemmingsverkeer met een lage intensiteit, waarbij het redelijkerwijs niet te verwachten is dat de geluidbelasting op de gevel te hoog is. datzelfde geldt voor de Scheerwolderweg, die op bijna 80 meter van het plangebied ligt. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### Conclusie

Het aspect akoestiek is geen beperkende factor voor onderliggend plan.

#### **4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

##### **Beleidskader**

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op. Indien de gemeente initiatiefnemer is hoeft die geen aanmeldnotitie op te stellen.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

##### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup>. De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen. Wel is er gelet op de aard en de omvang van het project (11 woningen in Scheerwolde) sprake van een stedelijke ontwikkeling.

#### **4.11 Conclusie**

Er zijn vanuit milieu geen belemmeringen voor de wijziging van de functie t.b.v. woningbouw. Wel dient in het kader van het aspect ecologie nader onderzoek plaats te vinden ten aanzien van mogelijke verblijfplaatsen van beschermde dieren in de te slopen bebouwing. Bij de aanvraag voor de sloopvergunning van deze gebouwen dienen eventuele effecten en maatregelen ter verstoring van beschermde soorten in beeld te zijn gebracht.

Indien de gemeente initiatiefnemer is, hoeft deze geen MER- aanmeldnotitie op te stellen. Daarom is in het kader van onderliggend plan geen aanmeldnotitie opgesteld.

## Hoofdstuk 5 Juridische opzet

### 5.1 Toelichting

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden

### 5.2 Toelichting op de planregels

#### 5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

##### artikel 1 Begrippen:

In dit artikel wordt dit bestemmingsplan aangeduid.

##### artikel 2 Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze wordt gemeten binnen de geldende regels van het bestemmingsplan.

### 5.2.2 Planregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 5.2.5 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

### 5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waarin wordt aangegeven welke bepalingen van toepassing zijn. Het gaat daarbij concreet om de van toepassing zijnde bestemmingen, bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels.

### 5.2.4 Overgangsregel en slotregel

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de slotregel (artikel 15) is bepaald wat de officiële naam van het bestemmingsplan is.

### 5.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekozen welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met daaraan ondergeschikt trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen, structurele beplantingen, recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en herdenkingsmonumenten.

#### Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

#### Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, wegen en straten. Bouwen is binnen deze bestemming in principe uitgesloten, behoudens gebouwen voor nutsvoorzieningen.

#### Artikel 6 Wonen-1

Deze bestemming biedt de mogelijkheid voor het bouwen van woningen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De hoeveelheid te bebouwen oppervlakte van de woningen en bijgebouwen is in de regels opgenomen. Op de verbeelding is het maximaal aantal te realiseren wooneenheden per bouwvlak aangegeven.

## **Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze is gedeeltelijk aangetoond in de voorgaande paragrafen. Ook spelen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid een rol.

### **6.1    Grondexploitatie**

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw woningbouwproject mogelijk. Omdat het gaat om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, valt het plan onder de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen.

Er is bij het plan sprake van kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie ervan, bijvoorbeeld voor het opstellen van dit bestemmingsplan en voor het bouwrijpmaken. Deze kosten kan de gemeente verhalen, hiervoor is het echter wel verplicht een exploitatieberekening op te stellen en deze gezamenlijk met dit bestemmingsplan vast te stellen.

### **6.2    Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van de prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 met de woningcorporaties, waaronder Wetland Wonen Groep, zorgt de gemeente voor het aanbieden van voldoende beschikbare, geschikte bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en schept de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van deze woningen. Deze afspraken zijn opgenomen in de woonvisie. Voor aankoop van deze locatie, bouwrijp maken en inrichten van het openbaar gebied is in het raadsbesluit van 11 december 2018 een krediet beschikbaar gesteld. De realisatie van drie starterswoningen op het grasveld aan de hoek Brink – Schoolstraat betreft een positieve exploitatie, waardoor het niet nodig is hiervoor krediet beschikbaar te stellen. Dit betekent dat de realisatie van deze woningbouwontwikkeling op deze locatie een financieel-economische verantwoorde ontwikkeling is. Gelet op het bovenstaande is geen exploitatieplan nodig omdat er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b Bro zijn.

### **6.3    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van onderliggend plan hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente, de corporatie en omwonenden. Op 17 januari 2019 heeft een informatieavond plaatsgevonden waar de plannen nader zijn toegelicht. Hierbij waren circa 120 mensen aanwezig. Een verslag van deze avond is als bijlage 5 van deze toelichting opgenomen.

Gelet op het positieve afstemmingsresultaat is besloten het bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Tijdens deze periode (van 12 februari 2020 tot 24 maart 2020) bestond voor eenieder de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Daarvan heeft alleen het waterschap gebruik gemaakt. Dat heeft geleid tot een aanpassing van paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin het waterschapsadvies is verwerkt.

## **Bijlagen**

### **Bijlage 1. Ecologische quickscan**

## **Bijlage 1a. Memo aanvullend ecologisch onderzoek**

## **Bijlage 2. AERIUS-berekening**

### **Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek**

#### **Bijlage 4. Digitale watertoets**

## **Bijlage 5. Verslag informatieavond**