

**BESTEMMINGSPLAN VOLLENHOVE -
LOCATIE CANNEVELTSTRAAT**



10 juli 2012

**Bestemmingsplan Vollenhove - Locatie
Canneveltstraat**

Code 1099134 / 10-07-12

GEMEENTE STEENWIJKERLAND 1099134 / 10-07-12
BESTEMMINGSPLAN VOLLENHOVE - LOCATIE CANNEVELTSTRAAT

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Bebouwing	3
2. 2. Infrastructuur en parkeren	4
2. 3. Groen- en waterstructuur	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	10
4. 2. Geluid	10
4. 3. Luchtkwaliteit	11
4. 4. Externe veiligheid	11
4. 5. Kabels en leidingen	12
4. 6. Bodem	12
4. 7. Water	12
4. 8. Ecologie	14
4. 9. Archeologie	15
5. PLANUITGANGSPUNTEN	17
5. 1. Programma	17
5. 2. Inrichting plangebied	18
5. 3. Ontsluiting en parkeren	20
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	21
6. 1. Toelichting op het juridisch systeem	21
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	21
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
8. 1. Grondexploitatie	25
8. 2. Economische uitvoerbaarheid	25

BIJLAGEN

Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2	Uitgangspunten watertoets
Bijlage 3	Ecologische quickscan
Bijlage 4	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Ecologisch werkprotocol
Bijlage 7	Reactienota Overleg en Inspraak

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

De gemeente Steenwijkerland en de woningbouwcorporatie Wetland Wonen Groep (WWG) zijn al enkele jaren bezig met de herstructurering van de woonbuurt in de omgeving van de Canneveltstraat te Vollenhove. De herstructurering komt gefaseerd tot stand. Het deel ten oosten van de Van Middachtenstraat is al gerealiseerd. Voor het deelgebied ten westen van deze straat (kwadranten 3 en 4) is de stedenbouwkundige planvorming nagenoeg afgerond.

Met dit bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch verankerd. Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan wordt tevens voldaan aan de vereisten die ten aanzien van digitalisering en actualisering van bestemmingsplannen worden gesteld.

1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in een woongebied aan de zuidwestzijde van de stad Vollenhove (zie figuur 1).



Figuur 1. Ligging van het plangebied binnen Vollenhove

De begrenzing van het plangebied is in figuur 2 weergegeven. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de van Middachtenstraat, de grens aan de zuidzijde door de Doeveslag en aan de westzijde door de Wheeme. Van de twee laatstgenoemde straten, maakt ook het wegprofiel deel uit van het plangebied. Aan de noordzijde loopt de plangrens achter de woningen aan de Wheeme en de hoek met de van Middachtenstraat langs.



Figuur 2. Begrenzing van het plangebied (globaal)

1. 3. Vigerende bestemmingsplan

Op het plangebied is tot dusver nog het vigerende bestemmingsplan 'Canneveltstraat e.o. (2005)' van toepassing. In dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de globale bestemming 'Woondoeleinden'. Het plangebied ligt tevens voor een klein deel binnen het vigerende bestemmingsplan 'Vollenhove-Doeveslag'. Het opgestelde stedenbouwkundig plan past niet binnen deze regelingen. Zodoende is er voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- in hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor de toekomstige situatie beschreven;
- hoofdstuk 6 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 7 wordt beschreven op welke manier derden bij het plan worden betrokken;
- in hoofdstuk 8 ten slotte, wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Bebouwing

De bebouwing in de huidige situatie bestaat uit rijwoningen, waarbij twee, drie of vier woningen onder dezelfde kap aaneen zijn gebouwd. De structuur van de bebouwing is geënt op het stratenpatroon: de rooilijn van de woningen volgt de straten. Uitzondering daarop zijn de twee naar achteren geschoven bouwblokken aan de Canneveltstraat. Op deze plek is een pleintje gecreëerd. In figuur 3 is een overzicht van de huidige situatie weergegeven.

Het betreft bebouwing met een uniforme uitstraling. De woningen zijn opgetrokken uit rode baksteen en hebben een rood pannendak. Dit materiaalgebruik is kenmerkend voor woningen van de Delftse School. De bouwkundige staat van de woningen is verouderd en de woningen voldoen niet meer aan de huidige wensen op het gebied van wooncomfort. Achter de woningen zijn naast een standaardaanbouw, verschillende soorten aan- en bijgebouwen aanwezig. De inrichting van de openbare ruimte doet, mede door de aanwezigheid van volkstuinen, enigszins rommelig aan.



Figuur 3. Luchtfoto huidige situatie

2. 2. Infrastructuur en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de omliggende wegen. De Canneveltstraat loopt dwars door het plangebied. Alle omliggende wegen zijn gecategoriseerd als erfonthoudingsweg en maken deel uit van een 30 km-zone. Via de Groenestraat en de Bentstraat ten oosten van het plangebied, wordt het plangebied verder ontsloten in noordelijke, zuidelijke of oostelijke richting.

Parkeren vindt in de huidige situatie plaats in de openbare ruimte. In het plein aan de Canneveltstraat is een aantal parkeervakken aanwezig. Aan de straat ten zuiden van de Canneveltstraat is langsparkeren mogelijk. Aan de Wheeme, de Doeveslag en de Van Middachtenstraat wordt in de straat zelf geparkeerd.

2. 3. Groen- en waterstructuur

Langs de Wheeme en de Doeveslag is beperkt openbaar groen aanwezig. Aan de Van Middachtenstraat, ter hoogte van de Westerholtstraat, is een braakliggend terrein aanwezig waar in het verleden een blok woningen heeft gestaan. Deze woningen zijn bij de ontwikkelingen van kwadranten 1 en 2 gesloopt, waardoor het terrein op dit moment geen functie heeft. In dit deel van het plangebied zijn tevens een aantal volkstuintjes aanwezig. Achter de woningen liggen particuliere tuintjes. Dit zijn tuintjes van beperkte omvang, waar weinig bomen aanwezig zijn. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat de sturingsfilosofie “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Het accent is hiermee verschoven van “het stellen van beperkingen” naar “het stimuleren van ontwikkelingen”. De Nota Ruimte maakt duidelijk welke beleidsruimte onder andere aan de provincies en gemeenten wordt geboden. Bij gemeenteoverstijgende vraagstukken hecht het Rijk grote waarde aan afstemming en samenwerking tussen gemeenten.

De Nota Ruimte richt zich hoofdzakelijk op de Ruimtelijke Hoofdstructuur, waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de rijksinfrastructuur en stedelijke netwerken de belangrijke elementen zijn. Daarbij zijn de volgende hoofddoelstellingen van belang:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Conclusie rijksbeleid

Het voornemen raakt geen nationale ruimtelijke belangen. Zodoende staat het rijksbeleid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn de leidende principes. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden door de bestaande gebiedskwaliteit tot uitdrukking te brengen in nieuwe ontwikkelingen.

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. De Omgevingsverordening schrijft voor dat verschillende ruimtelijke kwaliteitseisen in de bestemmingsplantoelichting moeten worden opgenomen. Zo dienen ontwikkelingen te worden getoetst aan het in de *Omgevingsvisie* benoemde ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken voor het desbetreffende gebied.

Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn uitgewerkt in een lagenbenadering.

Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de vier verschillende lagen er als volgt uit:

- natuurlijke laag: dekzandvlakte. De oorspronkelijke kern van Vollenhove is gebouwd op de uitloper van een stuwwal. Aansluitend is een dekzandvlakte gelegen. Het gebied rondom het dorp maakt deel uit van een laagveengebied. Het dorp is daarom iets hoger gelegen dan het omliggende gebied. De hoogteverschillen zijn met het oog niet meer waarneembaar;
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: oude hoevenlandschap. Op de dekzandvlakte en de stuwwallen is het oude hoevenlandschap ontstaan op. Karakteristiek voor dit landschap is de kleinschaligheid (houtwallen) en de opbouw vanuit individuele erven. Door verschillende uitbreiding van woonbebouwing is dit hoevenlandschap ter plaatse van het plangebied niet meer aanwezig. Het komt nog wel voor in het buitengebied aan de oostzijde van Vollenhove;
- stedelijke laag: woonwijk 1955 - nu. De woonwijk waar het plangebied deel van uitmaakt, is planmatig ontworpen en heeft daardoor haar eigen maat en karakter. Kenmerken is de herhaling van zogenaamde "stempels" met dezelfde soort rijwoningen. De naoorlogse woonwijken zijn vaak functioneel gescheiden van de werkgebieden;
- lust- en leisurelaag: niet van toepassing.

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het beschermde stadsgezicht. In de herstructureringsplannen voor de Canneveltstraat - ook in kwadrant 3 en 4 - is hiermee rekening gehouden. De bebouwing sluit qua maatvoering en typologie aan bij de bestaande bebouwing.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat van het oorspronkelijke landschap bovengronds geen onderscheidende elementen meer aanwezig zijn in het plangebied. In de ondergrond kunnen eventueel archeologische resten aanwezig zijn.

Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied is gelegen binnen het deel van de stedelijke omgeving waar als ontwikkelingsperspectief het ontwikkelen van een gemengd en divers woon- en werkmilieu is geformuleerd (woonwijk). In het gebied is tevens ruimte voor herstructurering.

Prestatieafspraken Wonen gemeente Steenwijkerland 2010-2015

Tussen de provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland zijn op 20 januari 2010 prestatieafspraken gemaakt over het woonbeleid van de gemeente. In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de gewenste ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid & woonkwaliteit, wonen, zorg en welzijn, het woningbouwprogramma, het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), collectief particulier opdrachtgeverschap, ondersteuning van de gemeente en subsidies. Tot 2015 mogen 750 nieuwe woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Voor sloop en herstructurering wordt gedacht aan 125 woningen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief dat de provincie voor het gebied heeft vastgesteld. De ontwikkeling tast in beginsel geen onderscheidende gebiedskenmerken aan.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de *Toekomstvisie Steenwijkerland 2030* (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de recreatieve potenties van het gebied.

Uitgegaan wordt van een kwalitatieve groei van de woningvoorraad. Deze groei wordt gemotiveerd vanuit de streekfunctie van de gemeente, maar ook vanuit de gezinsverdunding. Daarbij moet rekening worden gehouden met de demografische trends, zoals vergrijzing en krimp. De gemeente creëert ruimte voor woningbouw in de kleinere kernen en in beperkte mate in het buitengebied.

Vollenhove Toekomstvisie (2009)

In de toekomstvisie voor Vollenhove zijn de uitgangspunten ten aanzien van wonen als volgt verwoord: *'de woningbouwbehoefte in de hele gemeente bedraagt 175 woningen per jaar. Hiervan zijn circa 115 woningen bestemd voor de autonome behoefte en circa 60 woningen voor de bovenlokale groei. Van de bovenlokale groei wordt circa 80% in Steenwijk gebouwd. Voor Vollenhove betekent dit dat er voor de bovenlokale groei tussen de 20 en 25 woningen per jaar ontwikkeld kunnen worden. Tot 2020 is het mogelijk om circa 145 woningen voor de autonome groei en circa 90 woningen voor de bovenlokale groei te bouwen. In totaal levert dit circa 235 woningen. Dit is een groei van het aantal woningen met 13%.*

Het woningaanbod van Vollenhove wordt verbreed. Er worden ruime woonmilieus in het landschap en compacte stedelijke woningtypen (patio-woningen, herenhuizen en appartementen) in bestaand bebouwd gebied ontwikkeld. De nadruk ligt op de woonwensen van de (pré)senioren en draagkrachtige doelgroepen.'

Woonvisie 2007-2010

Het gemeentelijk woonbeleid staat verwoord in de Woonvisie 2007-2010. Het vertrekpunt is een aantrekkelijke woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw, zowel qua leeftijd als inkomen en vitale kernen en wijken met betrokken bewoners. De gemeente wil inspelen op de veranderingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Aandacht voor woningen die aansluiten bij de oudere bewoners, een veilige woonomgeving en voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn.

Gemeente Steenwijkerland wil samen met corporaties zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit. Door het bevorderen van doorstroming komen betaalbare woningen vrij en door het investeren in de bestaande voorraad en in nieuwbouw wordt kwaliteit toegevoegd.

Gemeente Steenwijkerland wil starters voldoende kansen bieden om een woning te vinden die zo goed mogelijk aansluit bij hun woonwensen. De gemeente heeft daarbij oog voor de kwaliteit en de toegankelijkheid van de huurvoorraad en voor een voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen. Om starters betere kansen op de huurmarkt te bieden zet de gemeente in op het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare eengezinswoningen door doorstroming te bevorderen. Ook door duurdere koopwoningen en levensloopgeschikte huurwoningen te bouwen, wordt de doorstroming bevorderd. Verbeteren van de kwaliteit van de voorraad gebeurt door herstructurering en nieuwbouw.

Ten aanzien van de doelgroep ouderen is de strategie gericht op het aanpassen van de bestaande (huur)woningvoorraad tot levensloopgeschikte woningen en het via nieuwbouw zoveel mogelijk voldoen aan de vraag naar het kunnen combineren van wonen en zorg. Uitgangspunt is dat alle nieuwbouw aanpasbaar is, waarvan een behoorlijk aantal levensloopgeschikt.

Gemeente Steenwijkerland wil niemand uitsluiten en wil daarom kansen bieden aan mensen die niet zelfstandig in eigen huisvesting kunnen voorzien. Gemeente Steenwijkerland zet daarom in op het realiseren van diverse woonvormen gericht op mensen met een functiebeperking. De vraag vanuit de doelgroep staat daarbij centraal. Hierbij gaat het voornamelijk om kleinschalige woonvormen.

De gemeente streeft ernaar de nieuwbouw in belangrijke mate levensloopgeschikt en/of aanpasbaar te bouwen. Dit geldt vooral voor de huursector aangezien de doelgroep voor huurwoningen steeds ouder wordt.

Vollenhove heeft een dorps woonmilieu, gecombineerd met een gedifferentieerd woningaanbod en een goed voorzieningenniveau. Herstructurering en nieuwbouw moet aansluiten bij het karakter en de schaal van Vollenhove.

Uitgangspunt en ontwikkelrichting voor Vollenhove is het creëren van geschikt en voldoende aanbod voor ouderen, zowel door aanpassing van de bestaande voorraad als nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen. Met name op inbreidingslocaties. Concluderend kan worden gesteld dat de herstructurering Canneveltstraat voorziet in een gedifferentieerd aanbod van koop- en huurwoningen voor diverse doelgroepen, waaronder starters, ouderen en mensen met een functiebeperking. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee in het beleid zoals dit in de Woonvisie is verwoord.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In 2010 is het verkeersplan Steenwijkerland vastgesteld. Hierin is de wegcategorisering opgenomen voor de gemeentelijke wegen. In de kernen wordt ingezet op grote verblijfsgebieden met een maximumsnelheid van 30km/uur voor de meeste wegen. Dit geldt ook voor Vollenhove.

De provinciale wegen rondom Vollenhove zijn gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 80 km/uur.

Voor parkeren geldt dat er bij nieuwbouwplannen voldoende parkeercapaciteit wordt gerealiseerd. De plannen worden getoetst aan de CROW-publicatie 182 "parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering" tot het moment dat de gemeente haar eigen parkeernormen heeft vastgesteld of er een meer recente publicatie van toepassing is.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleidsuitgangspunt om woningbouw zo veel mogelijk binnen het huidige bebouwd gebied te realiseren. Daarnaast voorziet het plan in woningen voor doelgroepen, waar op grond van de gemeentelijke woonvisie een opgave voor geldt (ouderen en starters). Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of er in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt is afstemming wenselijk tussen bedrijven, voorzieningen en hindergevoelige functies (woningen). Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten en voorzieningen toelaatbaar zijn op korte afstand van woningen, wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Het betreffen indicatieve afstanden, waar in specifieke situaties (gemotiveerd) van kan worden afgeweken.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van het plangebied kunnen veroorzaken.

Aan de westzijde van het plangebied is een gebouw gelegen dat wordt gebruikt door de scouting. Tevens is hier een kinderdagverblijf gevestigd. Dit zijn functies die in beginsel inpasbaar zijn in een woonomgeving. Ten opzichte van een rustige woonwijk geldt een richtafstand van 30 m. De school zelf ligt op circa 20 m van de toekomstige woonbebouwing. Echter, het schoolplein en de parkeerplaats liggen grotendeels achter het schoolgebouw, waardoor ten opzichte van de hinderlijke elementen van de school, aan de richtafstand kan worden voldaan. Er zal geen geval sprake zijn van onaanvaardbare hinder. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4. 2. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rondom de volgende geluidsbelastende activiteiten en geluidszone van kracht:

- inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken";
- wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u;
- spoorwegen.

Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Toetsing en conclusie

Alle wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km en hebben derhalve geen geluidszone. Omdat de wegen bovendien geen belangrijke ontsluitende functie hebben en de verkeersintensiteit naar verhouding laag zal zijn, is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet aan de orde. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4. 3. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate* (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 nieuwe woningen. De drempelwaarde van NIBM staat gelijk aan 3% van de geldende grenswaarde, oftewel 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan worden circa 45 wooneenheden mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling heeft een dusdanig beperkte verkeersaantrekkende werking dat zij op grond van het *Besluit NIBM* is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden (< 1.500 woningen). Bovendien betreft het vervangende nieuwbouw, waardoor de verkeersaantrekkende werking niet relevant toeneemt. De achtergrondconcentraties van de stoffen stikstofdioxide en fijnstof ter plaatse van het plangebied liggen overigens dusdanig ruim onder de grenswaarden, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4. 4. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd. Tevens worden er in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen per spoor of via de weg of het water vervoerd.

Net ten noorden van de Flevoweg (N331) loopt een hogedruk aardgas-transportleiding (N-500-50-KR-019). Het invloedsgebied van deze leiding reikt, gelet op de ruime afstand tot het plangebied (350 m) en de beperkte omvang van de leiding (8 inch, 40 bar), niet tot het plangebied.

Derhalve staat het aspect 'externe veiligheid' de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4. 5. Kabels en leidingen

Voor zover bekend liggen in de omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen die een planologische bescherming behoeven.

4. 6. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van woningbouwlocaties, moet ten minste verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er verontreinigingen zijn aangetroffen die de achtergrond- en streefwaarden overschrijden. In de grond zijn barium, kwik, lood, zink en PAK licht verhoogd. In het grondwater is barium licht verhoogd. Er bestaat echter geen milieuhygiënische belemmering voor de realisatie van woningen. Het aspect bodem staat de vaststelling van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

4. 7. Water

Het onderhavige plan is gelegen in het beheergebied van Waterschap Reest & Wieden en grenst aan een primaire waterkering.

In het kader van artikel 3.1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ("Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.") heeft Gemeente Steenwijkerland vooroverleg gevoerd met het waterschap.

In het watertoetsdocument zijn uitgangspunten geformuleerd met betrekking op de onderdelen veiligheid, (grond)wateroverlast en waterkwaliteit, ecologie, riolering en watervoorziening. Hieronder wordt ingegaan op deze uitgangspunten.

Veiligheid:

Het plangebied grenst aan een primaire waterkering (dijkkring 9 zoals weergegeven in bijlage I van de Waterwet, met een overschrijdingskans 1/1250 jaar) en valt in de beschermingszone van deze waterkering.

De keur van Waterschap Reest & Wieden regelt dat het verboden is om in deze zone werkzaamheden uit te voeren. Om de herinrichting in deze verbodszones wel te mogen uitvoeren, wordt op basis van de Waterwet een watervergunning aangevraagd. Deze watervergunning zal voorschriften bevatten waarmee rekening gehouden dient te worden bij de werkzaamheden. De exacte voorschriften zijn nog niet bekend, maar omdat het hier gaat om nieuwbouw welke komt op de plaats van bestaande bebouwing verwacht de gemeente niet dat dit onoverkomelijke voorschriften betreffen.

(Grond)wateroverlast:

Een van de doelstellingen van het waterschap is om de veerkracht van het watersysteem te vergroten door problemen niet af te wentelen. Hierbij is het uitgangspunt om te ontwerpen op basis van de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Verder heeft de gemeenteraad in het kader van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2015 besloten geen wateroverlast te accepteren bij extreme buien.

Door de herinrichting, waarbij inbreiding plaatsvindt en het verhard oppervlak met ongeveer 4.275 m² toeneemt, zal extra hemelwater tot afstroming komen. Dit betekent dat bij bui 10 (een neerslaggebeurtenis welke één keer in de 10 jaar kan optreden) in een uur ongeveer 150 m³ extra regenwater vrijkomt uit het gebied (als er van uitgegaan wordt dat in de huidige situatie bij een dergelijke regenbui de niet verharde delen niet tot afstroming komen). Om ervoor te zorgen dat het extra hemelwater niet zal leiden tot wateroverlast wordt het hemelwater van de achterzijde van de woningen en de daaraan gelegen parkeerplaatsen middels een nieuw aan te leggen hemelwaterriool afgevoerd. Het hemelwater van de voorzijde van de woningen en de daaraan gelegen wegen wordt oppervlakkig afgevoerd. Het hemelwaterriool lost op het watersysteem van de Bentpolder. Dit ontvangende watersysteem kan het extra hemelwater verwerken.

Waterkwaliteit en ecologie:

Het waterschap geeft aan dat in (stads)wateren wordt gestreefd naar een situatie met helder water en een rijke vegetatiestructuur. Het hemelwater van wegen en daken wordt middels een hemelwateruitlaat bij de Noordwal teruggebracht in het milieu. Om foutieve aansluitingen te voorkomen zal het hemelwater van de daken over het wegoppervlak het hemelwaterriool instromen. In het plan wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen zoals lood, koper of zink.

Riolering:

Als gevolg van de herinrichting en het daaraan gekoppelde gescheiden afvoeren van hemelwater wordt minder hemelwater via het gemengde riool naar de zuivering getransporteerd. Ondanks dat het niet berekend is, is het aannemelijk dat de vuilemissie van het gemengde rioolstelsel hierdoor afneemt.

Door de herinrichting zal de afvoer van huishoudelijk afvalwater vanuit het gebied niet noemenswaardig toenemen, maatregelen aan het gemengde riool zijn derhalve niet noodzakelijk. De gemeente zal overigens wel op basis van kwaliteitsaspecten beoordelen of met de aanleg van het hemelwaterriool het gemengde riool eventueel vervangen dient te worden.

Watervoorziening:

De huidige bebouwing kent kruipruimten, ook in de nieuwe bebouwing zijn kruipruimten voorzien. Vanuit de eerdere herinrichting Canneveltstraat fase I en II is bekend dat het grondwaterpeil op circa 1,5 tot 2,6 meter minus maaiveld aanwezig is. Dit is ruim voldoende voor de aan de grond gegeven bestemming.

4. 8. Ecologie**Normstelling en beleid**

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplanGebiedsbescherming

Het plangebied is midden in bebouwd gebied gelegen. Het plan zal geen gevolgen hebben voor Natura 2000-gebied en EHS in de omgeving.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit de quickscan blijkt dat er geen zwaarbeschermde plant- of diersoorten in het plangebied zijn aangetroffen. Wel komen er nestplaatsen van de Huismus en de Huiszwaluw voor.

Daarnaast zijn mogelijk vaste verblijfplaatsen van beschermde vleermuissoorten, verblijfplaatsen van de Steenmarter en jaarrond beschermde nestplaatsen van de gierzwaluw aanwezig. Ten aanzien van deze vogel- en vleermuissoorten is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4).

Tijdens twee veldbezoeken is het volgende geconstateerd:

- in het plangebied zijn enkele zomer- en paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen;

- ook zijn enkele langstreckende Laatvliegers en Rosse vleermuizen vastgesteld. Het plangebied wordt daarbij niet gezien als onderdeel van een vliegroute of foerageergebied;
- de steenmarter is niet aangetroffen en wordt in het plangebied niet verwacht;
- op negen locaties zijn Gierzwaluwen aangetroffen;
- er zijn vijf broedparen van de Huismus aangetroffen;
- in totaal zijn vijftientig bezette nesten van de Huiszwaluw aangetroffen.

Voor de hierboven beschreven soorten geldt dat overtreding van de *Flora- en faunawet* kan worden voorkomen door de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen in stand te houden. Daartoe moeten mitigerende maatregelen worden getroffen. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen garanderen is een ecologisch werkprotocol worden opgesteld waarin wordt beschreven welke mitigerende maatregelen worden getroffen en op welke manier deze zullen worden gerealiseerd. Er kan worden gedacht aan de volgende maatregelen:

- het zorgvuldig slopen van de bestaande bebouwing;
- slimme fasering van sloopwerkzaamheden, waarbij gebouwen ongeschikt worden gemaakt voor de sloop en (tijdelijk) en nieuwe vleermuiskasten worden opgehangen;
- het zoveel mogelijk verrichten van sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen voor vogels (dit seizoen loopt globaal van 15 maart - 15 juli);
- het in metselen van vleermuiskasten of het toegankelijk maken van de spouwmuren;
- vervangende nestgelegenheid voor de gierzwaluw, huismus en de huiszwaluw;
- voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop door een deskundige laten vaststellen of er geen vleermuizen aanwezig zijn.

Het werkprotocol is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Ter uitvoering van het werkprotocol zijn inmiddels de volgende maatregelen genomen:

- 15 vleermuiskasten zijn voorafgaand aan de sloop geplaatst op bestaande woningen;
- de vervangende voorzieningen voor de gierzwaluw zijn geplaatst;

De voorzieningen voor de dwergvleermuis en de nestplaatsen voor de huismus en de gierzwaluw worden in de nieuwbouw meegenomen.

4. 9. Archeologie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden.

Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van *Wamz* is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied grenst aan een terrein dat is aangeduid op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Dit terrein omvat de laatmiddeleeuwse kern van Vollenhove.

Ten behoeve van kwadranten 1 en 2 van de locatie Canneveltstraat is in een eerder stadium een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd ¹⁾. Binnen het plangebied zijn in een aantal boringen indicatoren aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van de oorspronkelijke stadsgracht van de middeleeuwse stad. Er wordt tevens geconstateerd dat de bodem in dit gebied in het verleden is opgehoogd, waardoor archeologische resten zich in de diepere lagen bevinden.

Een (klein) deel van het plangebied is in het bovengenoemde onderzoek niet meegenomen. Ten aanzien van dit deel is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd ²⁾. Er zijn tevens extra boringen gezet ter plaatse van de (vermoedelijke) stadsgracht. In geen van de boringen zijn echter archeologische indicatoren aangetroffen. Zodoende bestaan er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Mochten bij de uitvoeringswerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen deze te worden gemeld bij de regio-archeoloog Steenwijkerland.

Het archeologisch onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting.

1) RAAP, Plangebied Canneveltstraat te Vollenhove, RAAP-notitie 490, d.d. 12 november 2003.

2) RAAP, Aanvullend archeologisch onderzoek plangebied Canneveltstraat te Vollenhove, gemeente Steenwijkerland; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP-notitie 3584 herzien, d.d. oktober 2010.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Programma

In het plangebied zullen verschillende woningtypes worden gerealiseerd. Naast grondgebonden levensloopgeschikte woningen³⁾ en gezinswoningen, wordt ook de mogelijkheid geboden voor een gebouw met 12 tot 16 zorgappartementen.

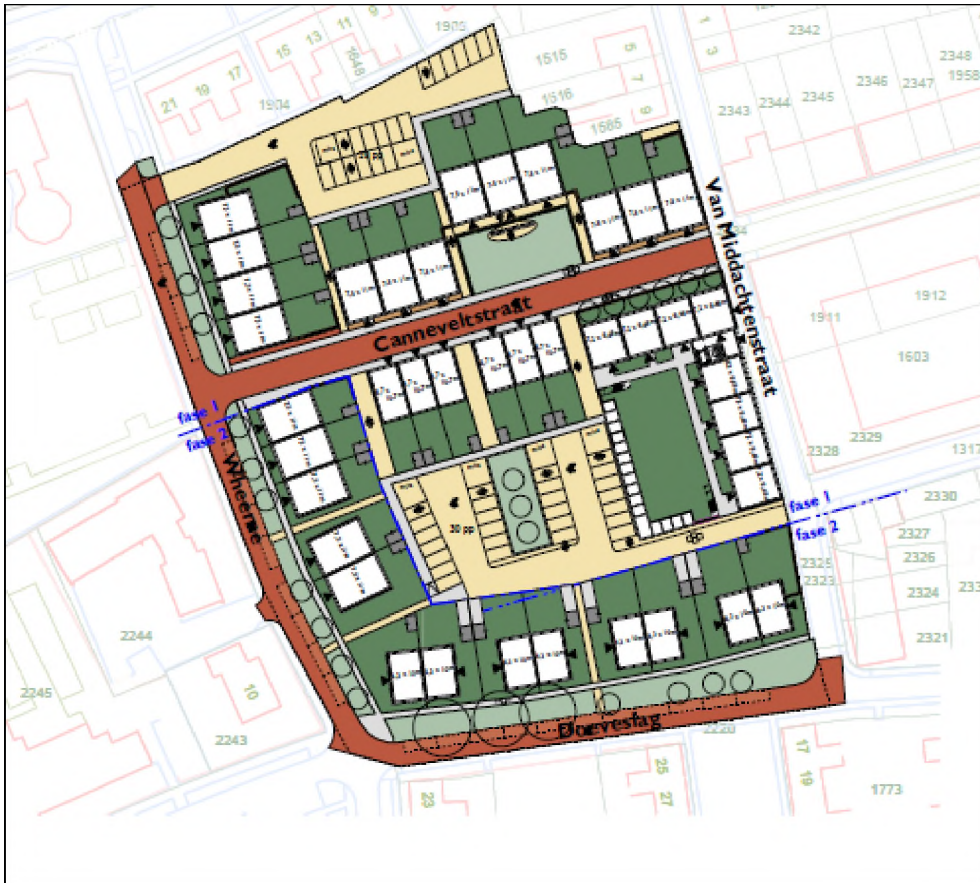
Welk aantal en welke types grondgebonden woningen worden gerealiseerd is afhankelijk van de uiteindelijke vraag. Ten aanzien van het ruimtelijk programma zijn daarom twee varianten mogelijk (zie figuren 4 en 5).



Figuur 4. Verkavelingsopzet variant 1 (bron: KAW)

³⁾ Een levensloopgeschikte woning betreft een woning met tenminste één slaapkamer op de begane grond, zodat de woning ook geschikt is voor mensen op leeftijd.

Variante 1 geldt als uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Indien tijdens het bouwproces blijkt dat behoefte is aan andere woningen dan in eerste instantie voorzien, kunnen elementen uit variant 2 aan de orde zijn. In het bestemmingsplan wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid flexibiliteit gecreëerd om ook variant 2 mogelijk te maken.



Figuur 5. Verkevelingsopzet variant 2 (bron: KAW)

Het verschil tussen variant 1 en 2 is dat de negen levensloopgeschikte woningen aan de zuidzijde van het plangebied worden ingeruild voor acht gezinswoningen.

Het bouwplan wordt gefaseerd aangelegd (zie figuur 6). Voor het gebied is bovendien een apart beeldkwaliteitplan opgesteld.

5. 2. Inrichting plangebied

Zoals de hiervoor genoemde varianten al aangeven, wordt er net als in de huidige situatie, voor het grootste deel van het gebied gewerkt met eenheden van een aantal rijwoningen. De stedenbouwkundige structuur blijft grotendeels intact. Bij een groot deel van de woningen worden de oorspronkelijke rooilijnen gevolgd. Hetzelfde geldt voor het pleintje aan de Cannevelstraat. Een nieuw element betreft de realisatie van de zorgappartementen

aan de oostzijde van het gebied. Door aan de zijde van de van Middachtenstraat een nieuwe wand te vormen, ontstaat een relatief (geluids)luwe binnenruimte.

In figuur 7 is de stedenbouwkundige opzet in perspectief weergegeven.



Figuur 6. Fasering bouwplan



Figuur 7. Stedenbouwkundige opzet vanuit vogelvluchtperspectief (bron: KAW)

5. 3. Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting voor autoverkeer verloopt in grote lijnen hetzelfde als beschreven in paragraaf 2.2. Er is echter wel een nieuwe ontsluitingsmogelijkheid voorzien vanaf de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied. In de toekomstige situatie worden parkeerplaatsen gerealiseerd in twee binnenruimtes. Er zijn in deze gebieden gezamenlijk 48 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast worden aan de Wheeme en de Doeveslag in totaal 23 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Canneveltstraat worden geen parkeervoorzieningen aangelegd. Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen in het plangebied op 71. Bij een keuze voor variant 2 komt het totaal overigens op 77, omdat in dat geval bij een zestal woningen achter op het erf kan worden geparkeerd. In beide varianten wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm van het CROW. In het geval van variant 1 zijn 61 parkeerplaatsen nodig, 59 in het geval van variant 2.

Voor de voetgangers is een aantal steegjes voorzien (zie figuur 4). In het geval dat variant 2 wordt gerealiseerd, komen er aan de zuidzijde van het gebied niet twee stegen, maar één. Dit is mogelijk met het wijzigingsgebied dat van toepassing is op de zuidzijde van het plangebied.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

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

6. 1. Toelichting op het juridisch systeem

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

Het plan voldoet tevens aan de eisen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

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

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Groen

Voor het pleintje aan de Canneveltstraat en de groene planrand is de bestemming 'Groen' opgenomen. Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ook mogen geen opritten ten behoeve van de aangrenzende woningen worden aangelegd. Het aanleggen van paden en nutsvoorzieningen is ondergeschikt toegestaan.

Verkeer - Steeg

Ten behoeve van de stegen in het plangebied is een aparte bestemming 'Verkeer - Steeg' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Door een wijzigingsgebied op te nemen aan de zuidzijde van het plangebied, is de bestemming 'Verkeer - Steeg' in dat deel van het plangebied uitwisselbaar met de bestemming 'Wonen - 1'.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bedoeld naast voor de afwikkeling van het verkeer tevens bedoeld als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn straten, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen -1' is bedoeld voor grondgebonden woningen en de daarbijbehorende tuinen en erven. Voor hoofdgebouwen (woningen) geldt dat deze alleen ter plaatse van een bouwvlak mogen worden gebouwd. De bouw- en goothoogte van woningen bedragen maximaal 12,00 en 4,00 meter. Afwijkende hoogtes zijn op de kaart aangeduid. Om de gewenste stedenbouwkundige structuur van het gebied te waarborgen, is bepaald dat de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt gebouwd.

Ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt dat deze in dan wel 1,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m². Wel dient de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen kleiner te zijn dan het bijbehorende hoofdgebouw (maximaal 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw) De goothoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,30 meter.

Bij het wonen is onder voorwaarden de vestiging van een aan-huisverbonden-beroep of bedrijf mogelijk.

Wonen - 2

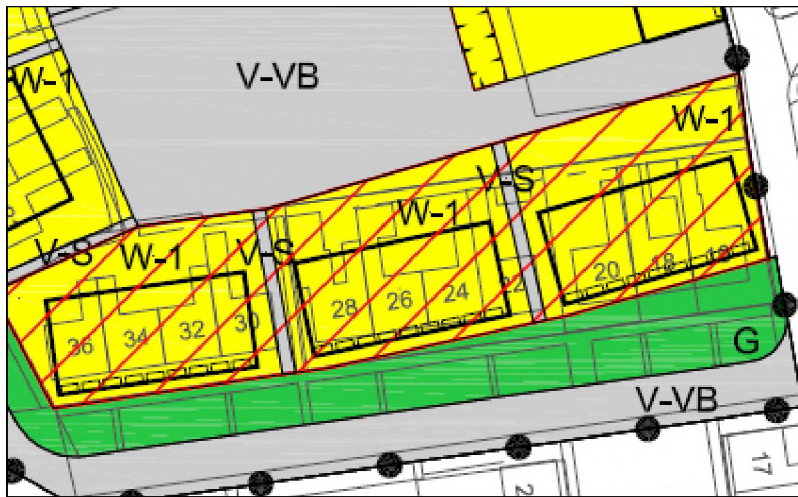
De bestemming 'Wonen - 2' geldt ter plaatse van het beoogde wooncentrum (appartementengebouw). De bestemming biedt, naast de ruimte voor zorgappartementen, eveneens ruimte voor grondgebonden woningen of woonappartementen, mits dit in de stedenbouwkundige contouren van het bestemmingsplan past. Het gebouw dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De geleding in bouwhoogtes is op de verbeelding aangegeven. Aan de zijde van de Middachtenstraat en de Canneveltstraat dient het gebouw in de gevellijn te worden gebouwd.

Bijgebouwen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduiding. Een bijgebouw moet worden voorzien van een plat dak. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter.

Wijzigingsgebied

Aan de zuidzijde van het plangebied is enige flexibiliteit gecreëerd. Hier kunnen de bestemming 'Verkeer - Steeg' en 'Wonen - 1' worden uitgewisseld.

Op die manier kan ook variant 2 van het stedenbouwkundig plan worden mogelijk gemaakt, als dat in de loop van het bouwproces wenselijk wordt geacht. Er moet hiervoor overigens wel een wijzigingsprocedure worden gevolgd die een aantal voorwaarden kent (zie artikel 12). Het wijzigingsgebied is aangegeven in figuur 8.



Figuur 8. Wijzigingsgebied

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan kan (mede) worden aangetoond door het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Tijdens de procedure zijn verschillende mogelijkheden voor instanties en burgers om hun mening over het bestemmingsplan kenbaar te maken. De bestemmingsplanprocedure kent globaal de volgende stappen:

Vooroverleg en inspraak

Het plan is in het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, naar verschillende overleginstanties gezonden. Tevens is het plan, conform de gemeentelijke inspraakverordening, vanaf 19 januari 2011 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor omwonenden en is op 20 januari 2011 een inspraakbijeenkomst gehouden. De ingezonden overleg- en inspraakreacties zijn voorzien van gemeentelijke reactie (zie bijlage 7) en daar waar aangegeven is het plan aangepast.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan ligt, na publicatie, gedurende 6 weken ter inzage. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het bestemmingsplan naar voren te brengen. De zienswijzen worden beantwoordt en kunnen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 mei 2011 tot en met 5 juli 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Kort daarna heeft de oorspronkelijke initiatiefnemer van het woonzorgcentrum zich teruggetrokken uit het project. De bestemmingsplanprocedure is hierdoor vertraagd totdat er zich een nieuwe initiatiefnemer voor woonzorgcentrum heeft gemeld. Dit heeft geleid tot zodanige aanpassingen van het ontwerp van het gebouw dat het plan gewijzigd is vastgesteld. Belangrijk onderdeel is de extra bouwlaag ten opzichte van het eerdere ontwerp langs de Canneveltstraat, welke noodzakelijk is om de haalbaarheid van dit plan te kunnen garanderen.

Verder zijn een aantal zaken in de regels en de verbeelding van ondergeschikte aard gewijzigd. Het gaat hier om zeer geringe correcties met betrekking tot bouw- en bestemmingsgrenzen en aanpassingen in de regels die niet zozeer van inhoudelijke aard zijn, maar betrekking hebben op standaardisering en systematiek.

Vaststelling en beroep

Het bestemmingsplan is op 10 juli 2012 vastgesteld. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Het bestemmingsplan treedt, indien geen verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) bij de ABRvS is ingediend, in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8. 1. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een overeenkomst.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van woningen en zorgappartementen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen worden aangemerkt als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Bro, zodoende is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waardoor de kosten anderszins verzekerd zijn. Omdat in het voorliggende plan geen eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering noodzakelijk worden geacht, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Het sluiten van een overeenkomst moet voor de vaststelling van het bestemmingsplan geregeld zijn. Hier is aan voldaan.

8. 2. Economische uitvoerbaarheid

Zoals in hoofdstuk 3 al werd geconstateerd worden de beoogde woningen gebouwd voor doelgroepen waarvoor een woningtekort bestaat. Naar verwachting zullen de huizen relatief snel worden verhuurd. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee voldoende gewaarborgd.

===