

**BESTEMMINGSPLAN HEETVELD -
WONINGBOUW 2010**

**Bestemmingsplan Heetveld - Woningbouw
2010**

Code 096107 / 24-05-11

**GEMEENTE STEENWIJKERLAND 096107 / 24-05-11
BESTEMMINGSPLAN HEETVELD - WONINGBOUW 2010**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Leeswijzer	1
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Landelijk gebied, groen en water	3
2. 2. Bebouwing	3
2. 3. Infrastructuur en bereikbaarheid	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Milieuaspecten	10
4. 2. Water	11
4. 3. Ecologie	12
4. 4. Archeologie	14
4. 5. Luchtkwaliteit	14
4. 6. Externe veiligheid	15
5. PLANUITGANGSPUNTEN	16
5. 1. Beleidskeuzes woningbouw	16
5. 2. Locatiekeuze	16
5. 3. Inrichting plangebied	16
5. 4. Beeldkwaliteit	18
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	20
6. 1. Algemeen	20
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	20
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

In het zuidwesten van de gemeente Steenwijkerland ligt het dorp Heetveld. De gemeente wil graag aan de zuidwestzijde van het dorp, aan de verlenging van de straat De Bos een aantal nieuwe woningen mogelijk maken. De ligging van het dorp Heetveld is aangegeven in figuur 1.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de bestaande bebouwing van het dorp Heetveld. Aan de west- en zuidzijde is het landelijk gebied (weilanden) gelegen. De oostzijde van het plangebied bestaat uit een boomsingel en grenst aan een speelterrein. De begrenzing van het plangebied is aangegeven in figuur 2.

Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen voor het dorp Heetveld zijn de bestemmingsplannen "Heetveld" en "Heetveld 1996" (goedgekeurd 11 november 1997) van de voormalige gemeente Brederwiede.

Een klein deel van het plangebied valt binnen het laatstgenoemde bestemmingsplan en heeft daarin de bestemmingen "Groenvoorzieningen" en "Openbaar erf". De gewenste ontwikkeling in dat deel van het plangebied past binnen die bestemmingen.

Het grootste deel van het plangebied was in bestemmingsplan "Heetveld 1996" echter opgenomen als "Woondoeleinden". Aan dat deel van het plangebied is goedkeuring onthouden, waardoor nu nog steeds het bestemmingsplan Buitengebied (1985) van de voormalige gemeente Vollenhove geldt.

De gewenste ontwikkeling past grotendeels niet binnen de regeling van de vigerende bestemmingsplannen. De gemeente Steenwijkerland wil de gewenste ontwikkeling door middel van een nieuw bestemmingsplan mogelijk maken. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de gewenste ontwikkeling.

1. 2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt kort ingegaan op de huidige situatie van het plangebied aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur. In hoofdstuk 3 komt het van belang zijnde (vigerende) beleid aan de orde. Vanwege de aard en schaal van de ontwikkeling biedt het rijksbeleid geen aanknopingspunten, er wordt ingegaan op provinciaal en gemeentelijk beleid. De omgevingsaspecten, waaronder milieuaspecten, water en ecologie, komen in hoofdstuk 4 aan bod. In het daarna volgende hoofdstuk (5) volgen de planuitgangspunten, waarin hoofdzakelijk ingegaan wordt op de gewenste situatie in het plangebied. De uitgangspunten vanuit het beleidskader en de omgevingsaspecten worden hierin meegenomen. De juridische planbeschrijving, waaronder een toelichting op de bestemmingen van dit bestemmingsplan, is te vinden in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.



Figuur 1. De ligging van Heetveld



Figuur 2. Begrenzing van het plangebied

2. HUIDIGE SITUATIE

De huidige situatie van het plangebied en zijn directe omgeving is een belangrijk uitgangspunt voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied. De gewenste ontwikkeling moet immers ruimtelijk en functioneel aansluiten bij de omgeving. In dit hoofdstuk wordt daarom de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en omgeving beschreven.

2. 1. Landelijk gebied, groen en water

Zoals ook op figuur 2 zichtbaar is, is het plangebied gelegen aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing van het dorp Heetveld. Het maakt nog deel uit van het landelijk gebied. Het landelijk gebied wordt ter plaatse van het plangebied gekenmerkt door een agrarisch grondgebruik, daarbij gaat het met name om veeteelt. De verkaveling is opstrekkend en direct rond het plangebied noord-zuid gericht. Het dorp Heetveld lijkt zelf ook op die manier te zijn gericht.

Het plangebied zelf bestaat uit grasland. Langs de oostgrens van het plangebied loopt een boomwal. Op de boomwal staat één enkele singel bomen (o.a. eiken), in een open structuur. Daarnaast is onder de bomen laag struweel aanwezig, waardoor tussen het terrein met speelvoorzieningen en het plangebied een directe visuele verbinding aanwezig is.

Naast de groenstructuren is langs de westelijke rand van het plangebied een (kleine) sloot aanwezig. Deze sloot volgt en benadrukt de noord-zuid gerichtheid van het landschap.

2. 2. Bebouwing

In het plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig. Direct aan de noordzijde van het plangebied zijn, langs de woonstraat De Bos, vrijstaande woningen aanwezig. Deze woningen zijn met de voorgevel naar de straat gericht. De woningen staan op een vaste afstand van 5,00 meter van de weg af. Deze vaste afstand is in het vigerende bestemmingsplan "Heetveld 1996" juridisch vastgelegd door middel van een voorgevelbouwgrens op een afstand van 5,00 meter van de bestemming "Openbaar erf". De woningen hebben dus ook allemaal een voortuin.

De bebouwing bestaat uit één laag (goothoogte 3,50 meter) en heeft in alle gevallen een kap. De bebouwing is niet eenduidig qua vorm en heeft ook geen vaste kapvorm en -richting.

Verder van het plangebied af is ook bebouwing aanwezig, daarbij gaat het om zowel woonbebouwing als andersoortige gebouwen en bouwwerken. Door de afstand tot het plangebied en tussenliggende 'obstakels' zoals bijvoorbeeld boomsingels, heeft deze bebouwing geen directe relatie met het plangebied. Een nadere beschrijving hiervan is dan ook niet nodig voor dit bestemmingsplan.

2. 3. Infrastructuur en bereikbaarheid

Het dorp Heetveld is via kleinere B-wegen verbonden met grotere doorgaande routes naar onder andere Vollenhove (noordwesten), Zwartsluis (zuidoosten) en Meppel (oosten). Eén van de grotere routes is de N331 die van Zwartsluis naar Vollenhove loopt. De wegen in de omgeving en buiten de bebouwde kom van Heetveld hebben een maximumsnelheid van 60 km/uur. In de bebouwde kom is de maximumsnelheid op alle wegen en straten 30 km/uur. Het plangebied wordt via De Bos en de Hoge Veldweg ontsloten op de doorgaande routes van het dorp: Heetveld en De Hoogte.

De wegen buiten en in de bebouwde kom zijn ingericht naar hun functie. In de bebouwde kom is veelal sprake van woonstraten, met en zonder separate parkeerplaatsen. De ontsluitingsroute van het plangebied, De Bos, is een woonstraat met een rijbaan van 5,00 meter breed en aan weerszijden een trottoir. Aan het zuidende van De Bos is op dit moment nog een parkeerterreintje aanwezig, met ruimte voor vier auto's. Omdat bij de woningen aan De Bos voldoende parkeerruimte aanwezig is, is dit parkeerterreintje alleen bedoeld voor bezoekers.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. 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. In de visie zet de provincie in op duurzaamheid en kwaliteit. 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 van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De Omgevingsverordening schrijft voor dat verschillende ruimtelijke kwaliteitseisen in de bestemmingsplantoelichting moeten worden opgenomen. In eerste instantie moet worden gezegd of de ontwikkeling, die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in vier verschillende lagen (omschreven in de Omgevingsvisie), waaraan de ontwikkeling getoetst moet worden.

In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

- natuurlijke laag: stuwwallen;
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: oude hoevenlandschap;
- stedelijke laag: niet van toepassing;
- lust- en leisurelaag: niet van toepassing.

Bij de stuwwallen zijn de opgestuwde aardlagen, ontstaan in de ijstijd, vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn nog steeds goed zichtbaar en beleefbaar. De stuwwallen zijn rijk aan archeologische waarden. De stuwwallen met haar bos- en heidegebieden zijn belangrijke inziggebieden van regenwater voor de lokale en regionale grondwaterstromen.

Het oude hoevenlandschap is ontstaan op een kleinschalig patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal.

Het landschap bestaat uit een samenhangend systeem van open landerijen (essen), kleinschalige flanken met erven en (es)dorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

De visie geeft aan dat de basiskwaliteiten van het landschap behouden moeten blijven. Toch worden (woningbouw)ontwikkelingen bij dorpen niet uitgesloten, de ontwikkelingen moet echter wel passen in het karakter van het dorp en moeten een aanvulling zijn, zodat een veelzijdig woonmilieu ontstaat. Daarnaast moet bij ontwikkelingen aangesloten worden op de kenmerkende structuren van het (cultuur)landschap.

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.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) is in 2005 opgesteld en legt de koers in hoofdlijnen van het regionale verkeers- en vervoersbeleid vast.

De hoofdkoers van het PVVP is het verbeteren van de bereikbaarheid van de economische centra in de stedelijke netwerken. De verbetering moet plaatsvinden binnen de wettelijke kaders voor milieu, veiligheid en leefomgeving. Op het gebied van verkeersveiligheid zijn de landelijke doelstellingen uit de Nota Mobiliteit regionaal doorvertaald. De provincie heeft op het gebied van verkeer en vervoer een regisserende rol.

Voor de omgeving van Heetveld wordt aangegeven dat het buitengebied ingericht wordt als 60 km/uur gebied. Dit heeft echter geen directe verbinding met ontwikkeling in het plangebied.

Conclusie

Bij de nieuwe ontwikkeling in het plangebied is rekening gehouden met de uitgangspunten vanuit het provinciaal beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft *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. Het 'dorps' leven kan in het landschap, de kleinere kernen en in Steenwijk.

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 ontgroening, vergrijzing en krimp.

De gemeente creëert ruimte voor woningbouw in het buitengebied en de kleine kernen. In totaal is er tot 2030 ruimte voor circa 1.340 nieuwe woningen. Deze woningen worden zoveel mogelijk in de bestaande kernen gerealiseerd.

Woonvisie 2007-2010

De woonvisie van Steenwijkerland "Een Wijde blik op Steenwijkerland" is een herziening van de woonvisie van 2004. Daarbij is ingestoken op helder, sociaal, duurzaam en streekeigen woonbeleid.

Uit deze Woonvisie blijkt dat de gemeente haar inwoneraantal voor de periode 2007-2010 ziet groeien tot 45.000 inwoners. Nieuwbouw van woningen is daarom nog steeds mogelijk.

Aan de nieuwbouw zijn eisen gesteld, die herleid zijn uit het woningbehoefteonderzoek. Zo wordt in de kleine kernen primair gebouwd voor de eigen behoefte. De mogelijkheden voor meer aanpasbare en/of levensloopbestendige woningen moeten in nieuwbouwplannen worden onderzocht. In beginsel moet de nieuwbouw levensloopgeschikt zijn. Dat wil zeggen dat het wonen in principe volledige op de begane grond mogelijk moet zijn. In het onderhavige plan waar sprake is van ruime bouwmogelijkheden op relatief grote kavels is dit uitgangspunt haalbaar.

Door veel begane grondruimte te creëren kan bijvoorbeeld zelfstandig wonen met thuiszorg mogelijk gemaakt worden. In de kleine kernen worden geen appartementen gebouwd. De nieuwbouw wordt hoofdzakelijk in uitbreidingslocaties gerealiseerd, de nadruk ligt daarbij op grondgebonden woningen. De nieuwbouw die in de kleine kernen mogelijk is, is gericht op de doorstroming van inwoners uit de kern. Daardoor worden de kansen voor de starters in de kleine kernen vergroot.

De hoofdstrategie voor kleine kernen is het behoud en de versterking van het karakter, de nieuwbouw bij een dorp is maatwerk. Concreet zijn voor Sint-Jansklooster / Heetveld ook uitgangspunten en ontwikkelingsrichtingen genoemd. De strategie van deze dorpen is veranderen en ontwikkelen.

Er is een autonome woningbehoefte van 100 woningen tot 2015, waarbij hoofdzakelijk ingezet moet worden op het betaalbare koopsegment.

Er is onder starters en doorstromers veel vraag naar bouwkvavels. Ook zijn er mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. In de dorpen is al voldoende aandacht voor ouderen in nieuwbouw en herstructureringsprojecten.

Beleidsnotitie Kernen, kracht & kwaliteit

Deze beleidsnotitie geeft aan hoe het beleid van de Woonvisie nader geconcretiseerd is voor woningbouw bij de kleine kernen van de gemeente Steenwijkerland. Net als in de Woonvisie is het uitgangspunt; krachtige kernen met streekeigen kwaliteit door woningbouw op maat en op basis van behoefte.

De beleidsnotitie levert maatwerk in een aantal kleine kernen, waardoor leegstand wordt voorkomen, optimaal wordt aangesloten bij het principe "bouwen voor eigen behoefte" en recht wordt gedaan aan het cultuurhistorische karakter van de kern.

Sint-Jansklooster/Heetveld is in de beleidsnotitie aangewezen als kernen met een beperkt planmatige groei. Concreet wordt voor Heetveld aangegeven dat hiervoor nog een planmatige uitleglocatie in de grondexploitatie van de gemeente is opgenomen. Hiermee wordt de ontwikkeling in het plangebied van dit bestemmingsplan bedoeld.

Bij nieuwe ontwikkelingen is een goede inpassing in de streek en in het landschap van belang. Daarbij moet gekeken worden naar onder andere het karakter van de omliggende bebouwing, de waarde en kwaliteit van eventueel aanwezige beplanting en het cultuurhistorische beeld.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In 2004 heeft de gemeente Steenwijkerland de Kadernota verkeer en vervoer van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) opgesteld. In de kadernota worden de hoofdlijnen van het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid uitgezet.

In de kadernota staan de beleidskeuzes voor de toekomst aangegeven. De beleidskeuzes hebben tot doel de leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor alle vervoerswijzen te behouden, verbeteren en bevorderen. Een verdere uitwerking van de beleidskeuzes vindt plaats in vijf thema's, waaronder 'categorisering helder en herkenbaar' en 'parkeerbeleid; geen doel maar middel'.

De woonstraat in het plangebied valt onder de categorie 'Erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (30 km/uur)'. Bij deze wegen staat de inrichting van verblijfsgebieden centraal. De leefbaarheid gaat voor een snelle afwikkeling van het verkeer.

Het parkeerbeleid is bij nieuwbouw gericht op het voorkomen van parkeerproblemen, door voldoende parkeergelegenheid te realiseren en te zorgen voor een optimaal gebruik van de beschikbare parkeerruimte.

De parkeerbehoefte bij nieuwbouw wordt vastgesteld op basis van de parkeercentallen uit de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen (AS-VV). Voor het plangebied moet rekening worden gehouden met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. De benodigde parkeerplaatsen kunnen op het eigen erf worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

In juni 2009 is de kadernotitie voor duurzaamheid door de gemeenteraad vastgesteld. Duurzame ontwikkelingen in nieuwbouwprojecten worden gestimuleerd als blijkt dat dit maatschappelijk en financieel rendabel blijkt te zijn. In het duurzaamheidsplan ligt de nadruk op energiebesparing, de reductie van CO₂ uitstoot en het gebruik van duurzame energie. De ambitie van de gemeente is energie te reduceren en in het kader hiervan wordt ingezet op het bouwen van energiezuinige woningen.

Andere mogelijkheden voor duurzame toepassingen:

- duurzame en milieuvriendelijke materialen voor bouw en groene ruimte om de woning;
- onderhoudsvriendelijk bouwen;
- minimaliseren verharding;
- duurzame verlichting (dimbare energiezuinige of LED);
- toepassen van inheemse plantensoorten;
- hellende (vegetatie)daken met positief effect op waterberging, luchtkwaliteit, geluidsisolatie, biodiversiteit en CO₂ reductie.

Conclusie

Bij de ontwikkeling in het plangebied is rekening gehouden met de uitgangspunten vanuit het gemeentelijk beleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat een goede omgevings situatie gehandhaafd blijft en ontstaat na de nieuwe ontwikkeling. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevings aspecten beschreven.

4. 1. Milieuaspecten

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In de nabijheid van het plangebied is één bedrijf aanwezig waar een milieuzone om ligt. Dit is het bedrijf Rook pijpleidingbouw BV aan het Heetveld 41, ten oosten van het plangebied. Dit bedrijf heeft een milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 100 meter tot (nieuwe) gevoelige objecten. Het plangebied ligt buiten deze richtafstand. De nieuwe woningen ondervinden geen hinder van genoemd bedrijf en in het bestemmingsplan hoeven hiervoor geen maatregelen genomen te worden.

4.1.2. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

In de omgeving van het plangebied kan in principe alleen sprake zijn van geluidhinder van wegverkeer. De in en om het plangebied gelegen wegen hebben echter een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Dit soort wegen hebben geen wettelijke geluidzone en onderzoek is dan ook niet nodig. Geluid vormt geen belemmering voor de nieuwbouw en geeft geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

4.1.3. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van de nieuwbouw is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ¹⁾.

Ten behoeve van het onderzoek is bureauonderzoek gedaan en zijn 15 grondboringen uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat in de grond van het plangebied geen verontreinigingen zijn aangetoond. Omdat het grondwater lager dan 5 meter onder het maaiveld ligt, is het niet onderzocht. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeft geen belemmering te vormen voor de boogde ontwikkeling in het plangebied. Het aspect bodem geeft geen uitgangspunten voor dit plan.

4. 2. Water

Een belangrijke onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden. Een normale watertoets is voor de ontwikkeling aangevraagd. Hiervoor is door het waterschap een watertoetsdocument opgesteld. Het document heeft tot doel om bruikbare informatie aan te leveren op basis waarvan de waterhuishouding in en rond het plangebied kan worden geregeld. Daarbij wordt inzicht gegeven in de bestaande waterhuishouding, de uitgangspunten voor het plan en het vervolg van de watertoets. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de uitgangspunten voor het plan van belang. Er is sprake van kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten.

(Grond)wateroverlast

Deze uitgangspunten hebben tot doel de veerkracht van het watersysteem te vergroten. Daarbij moet ontworpen worden op basis van de trits: (1) vasthouden, (2) bergen, (3) afvoeren.

Een eerste uitgangspunt is de nodige *compensatie* van waterbergend vermogen voor de toename van verhard oppervlak. Bij de watertoets is uitgegaan van een toename van het verhard oppervlak met 1.500 m². Uitgaand van een compensatieregule van 10%, betekent dit dat in het plangebied 150 m² waterberging gerealiseerd moet worden.

Uit een nadere berekening is echter gebleken dat de toename van het verharde oppervlak neerkomt op circa 954,5 m². In het plangebied wordt rekening gehouden met een realisatie van 100 m² waterberging in de vorm van nieuwe greppels en de vergroting van bestaande greppels. Het waterschap heeft op 15 december 2010 een positief wateradvies afgegeven.

In de planvorming moet daarnaast rekening worden gehouden met een *ophoging* van het bouwterrein, om water- en grondwateroverlast te voorkomen. Een aanleghoogte van 4,0 meter boven NAP wordt aanbevolen.

¹⁾ Verkennend bodemonderzoek Heetveld, nabij "De Bos" perceel 1834, rapportnummer 259109, Verhoeve Milieu bv, Jimsum, 29 september 2009.

Daarnaast kan grondwateroverlast in het plangebied worden voorkomen door kruipruimteloos te bouwen of drainage in het openbaar gebied en op particulier terrein toe te passen.

Waterkwaliteit en ecologie

Het doel is om te streven naar een situatie met helder water en een rijke vegetatiestructuur. Hierbij moeten in zowel het water als op de oever rekening worden gehouden met bepaalde typen vegetatie (bijvoorbeeld waterplanten).

Een eerste uitgangspunt hierbij is de voorkoming van overmatige aanvoer van organisch materiaal op onder andere het oppervlaktewater. Door het *riool af te koppelen van het regenwater* kan dit worden voorkomen.

Daarnaast is het van belang om geen *materialen* te gebruiken die verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen veroorzaken. Het gebruik van bijvoorbeeld metalen wordt afgeraden.

Riolering

Naast de hiervoor genoemde kwalitatieve doelstelling is het ook van belang de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's) niet over te belasten.

Ook dit kan gerealiseerd worden door een *gescheiden afvoer* van riool- en regenwater. Het regenwater moet in het plangebied afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Voor minder schoon regenwater moet een *zuiverende voorziening* worden aangebracht.

In alle gevallen moet rekening worden gehouden met de *capaciteit* van het bestaande rioolstelsel en de rwzi.

Beheer en onderhoud

In de planvorming moet rekening worden gehouden met het functiegericht beheren, tegen de laagst mogelijke kosten.

Voor dit plan is van belang dat rekening wordt gehouden met de wijze van onderhoud en de daarbij geldende voorwaarden. Er moet altijd voldoende ruimte zijn om zowel varend als vanaf de kant het water en de walskanten te onderhouden.

Conclusie

In de planvorming is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals deze hiervoor zijn benoemd. Waar nodig worden in dit bestemmingsplan de nodige maatregelen mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld voor de compensatiemaatregel van 100 m².

4. 3. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Binnen 3.000 meter van het plangebied liggen de Natura 2000 gebieden "De Wieden", "Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht" en "Zwarte Meer". Het dichtstbijzijnde ligt op circa 600 meter van het plangebied. Dat gebied maakt ook deel uit van de EHS. Het Zwarte Water, zuidelijk van het plangebied, is daarnaast aangewezen als Beschermd Natuurmonument.

Bij de aanwijzingsbesluiten van de Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingdoelstellingen genoemd. Om deze toetsbaar te maken, kent de Natuurbeschermingswet 1998 voor projecten die gevolgen voor soorten en habitats van de betreffende gebieden kunnen hebben, een vergunningsplicht.

Een vergunning voor een project wordt alleen verleend wanneer zeker is dat de instandhoudingdoelstellingen door de ontwikkeling niet in gevaar worden gebracht. Om dit te kunnen achterhalen is voor het plangebied een ecologisch onderzoek ²⁾ uitgevoerd. Door middel van een voortoets is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op de genoemde gebieden. Uit het onderzoek is gebleken dat met de ontwikkeling in het plangebied geen directe aantasting van de beschermde gebieden plaatsvindt.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het eerder genoemde ecologische onderzoek zijn, mede in het kader van de instandhoudingdoelstellingen van de beschermde gebieden, ook de effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten onderzocht. In het plangebied zijn twee vogelsoorten aangetroffen, de Graspieper (Rode Lijst-soort) en de Vink (algemene soort). Verstoring van deze soorten kan grotendeels worden voorkomen door de werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling uit te voeren buiten het broedseizoen en bomen en struiken te inspecteren op broedgevallen, voordat deze gekapt of verwijderd worden.

²⁾ Ecologisch onderzoek in verband met de voorgenomen ontwikkelingen op een locatie te Heetveld, gemeente Steenwijkerland, rapport 2009-110, Koeman en Bijkerk bv, Haren, 23 september 2009.

De bestaande bomen en struiken in en direct rond het plangebied worden zo veel mogelijk behouden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met mogelijk broedende vogels.

4. 4. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Uit de Omgevingsvisie van Overijssel blijkt dat het gebied in en om het plangebied een hoge archeologische verwachting kent. Bovendien zijn de essen om het plangebied aangewezen als archeologische waarden. Omdat voor de ontwikkeling in het plangebied gegraven moet worden en de mogelijkheid bestaat dat daarmee aanwezig archeologische waarden worden aangetast, is een inventariserend archeologisch onderzoek ³⁾ uitgevoerd. Ten behoeve van het onderzoek is een bureau- en een veldonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied meerdere vondsten zijn gedaan. In het plangebied zelf zijn de archeologische grondsporen waarschijnlijk aangetast. Indicatoren voor archeologische waarden zijn dan ook niet aangetroffen. Het eindadvies uit het onderzoek is dat geen nader archeologisch onderzoek gedaan hoeft te worden. Wanneer tijdens de uitvoering (de graafwerkzaamheden) toch vondsten worden gedaan en/of archeologische waarden worden aangetroffen, dan moeten deze gemeld worden bij de gemeente Steenwijkerland.

Archeologie levert geen belemmeringen en uitgangspunten op voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de *Wet milieubeheer*. Het aspect luchtkwaliteit in 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 het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, 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.

³⁾ Heetveld, De Bos, Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, rapport 2009-10/02, De Steekproef, Zuidhorn, oktober 2009.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Het gaat hier om de bouw van drie woningen. Dit valt onder de regeling “niet in betekenende mate”. Hiermee voldoet het bestemmingplan met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit aan de Wet milieubeheer.

4. 6. Externe veiligheid

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.

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en is geen sprake van transportroutes van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling van een drietal woningen. Deze gewenste ontwikkeling wordt in dit hoofdstuk nader toegelicht.

5. 1. Beleidskeuzes woningbouw

Vanuit gemeentelijk beleid is aangegeven dat de mogelijkheid bestaat bij de kleine kernen nieuwe woningbouw te realiseren. Daarbij moet het echter gaan om bouwen voor de plaatselijke behoefte. Uit het woningbehoefteonderzoek is gebleken dat er vraag is naar levensloopbestendige woningen. Het uitgangspunt is om de doorstroming te bevorderen, waardoor kansen voor starters ontstaan. Voor de woningen in het plangebied geldt dat deze, zo mogelijk, levensloopbestendig worden gebouwd. Daarbij is het wonen in principe op de begane grond mogelijk. Verder zullen de woningen geschikt moeten zijn voor starters en doorstromers, waardoor woningen beschikbaar komen voor starters.

Het provinciaal beleid sluit een dergelijke ontwikkeling niet uit. Voor Heetveld zijn geen concrete aantallen genoemd.

5. 2. Locatiekeuze

In het vigerende bestemmingsplan Heetveld 1996 is een zuidelijke uitbreiding van De Bos aangewezen als locatie voor de woningen. De keuze voor deze locatie is mede logisch vanwege de noord-zuidrichting van de opstreckende verkavelingstructuur.

5. 3. Inrichting plangebied

Het doel is om in het plangebied een drietal vrije sector woningen mogelijk te maken. Bij vrije sector woningen gaat het in dit plangebied om vrijstaande woningen. De gemeente Steenwijkerland geeft in het plangebied drie grote kavels uit, zodat de mogelijkheid bestaat vrijstaande woningen te bouwen op relatief grote percelen.

Hoofdstructuur

Bij de eerder gebouwde woningen is gekozen voor een soort open lintbebouwing, die het tracé van De Bos volgt. De straat heeft al een ronding en wordt naar het zuiden toe doorgetrokken. Ook hierbij is geen sprake van een rechte weg, maar komt tussen het bestaande en nieuwe deel een lichte knik. De kavels staan loodrecht op het nieuwe gedeelte van De Bos. Het nieuwe gedeelte van De Bos ligt westelijk in het plangebied, waardoor vanaf de kavels een vrij zicht over het landschap ontstaat (zie ook figuur 3).

Landschap, groen en water

In verband met de aanwezigheid van onder andere de Graspieper (Rode Lijstsoort) was het aan te bevelen zo veel mogelijk bomen en struiken in en rond het plangebied te behouden. De groensingel aan de oostzijde van het plangebied blijft behouden.

Het overige groen in het plangebied bestaat uit grasland. Langs de oostzijde wordt de hoofdrichting (noord-zuid) van het landschap benadrukt door een nieuwe bomenrij. Deze bomenrij heeft een open structuur, zodat vanaf de woningen een vrij zicht op het landschap gerealiseerd kan worden.

De bestaande sloot aan de westzijde van het plangebied blijft gehandhaafd, deze is mede van belang voor de afvoer van water vanuit het plangebied. aan de zuid- en oostzijde wordt een nieuwe greppel aangelegd. Deze heeft een breedte van 1,50 meter, waardoor – in gevallen van hevige regenval – water in de greppel opgevangen kan worden. Op andere momenten is de greppel droog.



Figuur 3. De gewenste inrichting van het plangebied

Bebouwing

De woningen worden op een afstand van minimaal 6,00 m vanaf de perceelsgrens mogelijk gemaakt. Van een strakke rooilijn is geen sprake, de woningen staan ten opzichte van de naburige woning iets naar voren of naar achteren op het kavel.

Om het zicht op het open landschap zoveel mogelijk te behouden, zal er sprake moeten zijn van een open lint. Dit komt tot uitdrukking in compacte bebouwing, waarbij de aan- en uitbouwen zoveel mogelijk moeten worden geïntegreerd in het hoofdgebouw (lees woning). Verder dienen de woningen minimaal 5,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gerealiseerd.

Qua afmetingen wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de bestaande hoofdgebouwen langs De Bos, zodat een eenheid langs deze weg ontstaat. De maximale oppervlakte van de woning bedraagt maximaal 150 m² en bestaat uit één bouwlaag met kap. De kapvorm wordt in principe vrij gelaten, wel dient de nokrichting haaks op de weg te zijn gericht.

Bij de woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Op de bijgebouwen en de aan- en uitbouwen moet in principe een kap worden geplaatst, deze moet ruimtelijk ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw of er onderdeel van uit maken.

Om de compactheid tussen de hoofdbebouwing (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) en de (vrijstaande) bijgebouwen te benadrukken moet een vrijstaand bijgebouw op ruime afstand (minimaal 5,00) meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan geplaatst worden.

De hoofdfunctie van de hoofdgebouwen is wonen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor het uitoefenen van een beroep en/of bedrijf aan huis, mits deze goed verenigbaar is met en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen.

Infrastructuur en bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de nieuwe woningen in het plangebied is hetzelfde als in de bestaande situatie. Wel wordt de bestaande infrastructuur uitgebreid door een verlenging van De Bos.

Het parkeren van de auto's van de eigenaars in het plangebied vindt in feite plaats op eigen terrein. De kavels zijn dusdanig ruim van opzet, dat hiervoor voldoende mogelijkheden gecreëerd kunnen worden. Voor bezoekers worden enkele parkeerplaatsen langs de nieuwe straat gerealiseerd.

5. 4. Beeldkwaliteit

In de welstandsnota van de gemeente Steenwijkerland worden verschillende landschapstypen onderscheiden. Heetveld ligt in het stuwvallandschap van het land van Vollenhove. In dit landschapstype komt overwegend agrarische bebouwing voor. De welstandsnota richt zich op het in standhouden van het oorspronkelijk karakter van het gebied. Van belang daarbij zijn de bebouwingskarakteristieken van de omgeving. Met name bebouwing aan de rand met het buitengebied dient aan te sluiten bij de karakteristieken van het buitengebied.

De opzet van het plan is ook zo gekozen dat de landschappelijke structuur blijft behouden en wordt versterkt en daarmee de basis is geworden voor de ontwikkeling. Een nadere verfijning van de welstandscriteria is opgenomen in de onderstaande beeldkwaliteitseisen.

Beeldkwaliteitseisen:

- de bebouwing bestaat uit één laag plus kap;
- de hoofdvorm is helder en eenduidig, er worden geen samengestelde kappen toegepast;
- de oriëntatie van de woning is gericht op de weg;
- de nokrichting is haaks op de weg;
- een bijgebouw wordt vrijstaand, achter de achtergevelrooilijn geplaatst;
- een bijgebouw wordt qua ontwerp afgestemd op het hoofdgebouw;
- er dienen gedekte kleuren te worden toegepast;
- de dakbedekking wordt uitgevoerd in riet of is donker (zwart, antraciet) en niet glimmend;
- de kleurstelling van de gevels is donker roodbruin, er worden geen lichte kleuren toegepast;
- houten woningen/gevels in de juiste kleurstelling bruin, zwart of vergrijsd zijn toegestaan;
- erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied worden bij voorkeur uitgevoerd in de vorm van streekeigen beplanting. Daaronder wordt verstaan een haagbeuk of veldesdoorn, de conifeer valt daar niet onder.

Bestaande bebouwing als referentie:



Nieuwbouw als referentie:



6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

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.

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 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.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo regelt de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is een geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. Met een omgevingsvergunning kan ook worden afgeweken van het bestemmingsplan.

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.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Groen

Deze bestemming is gelegd op de groenelementen die deel uitmaken van de planinrichting. Het betreft de te handhaven groenstrook aan de oostzijde van het plangebied en de groene rand ter begeleiding van de woonstraat aan de westzijde van het plangebied. Ook de aan de westzijde gelegen sloot valt in deze bestemming.

Voor de benodigde (uitbreiding van) greppels, vanuit het oogpunt van de watercompensatie, wordt water in de bestemming "Groen" ondergeschikt mogelijk gemaakt.

Vanwege het landschappelijk karakter van het gebied geldt er een beperkte bouwhoogte voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' heeft betrekking op de woonstraat en de begeleidende voorzieningen (groen, trottoirs e.d.) die worden aangelegd in het verlengde van bestaande straat De Bos. De locatie van de parkeerstrook die daarin gerealiseerd moet worden, past ook binnen de begrenzing van deze bestemming.

Teneinde enige flexibiliteit in de bestemming te bieden, worden in ondergeschikt mate ook tuinen en erven in de bestemming mogelijk gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld 'snippergroen' zijn dat in principe bij een tuin van een woning hoort of zou kunnen horen.

Bouwwerken ten behoeve van de beveiliging, geleiding en regeling van het verkeer, zoals verkeersborden en lantaarnpalen zijn ingevolge de verkeerswetgeving vergunningsvrij en behoeven niet aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Voor bouwwerken die wel aan het bestemmingsplan moeten worden getoetst, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Hierbij kan worden gedacht aan kunstobjecten of hekwerken.

Wonen

De nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming regelt de mogelijkheid voor de bouw van de drie vrijstaande woningen. De woonfunctie kan onder de in de gebruiksregels genoemde voorwaarden worden gecombineerd met een aan-huisverbonden beroep.

Om de gewenste stedenbouwkundig invulling te kunnen waarborgen (zie paragraaf 5.3. en 5.4.) hebben alle drie de woningen een afzonderlijk bouwvlak gekregen. Zowel de woning als de eventueel te realiseren aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, moeten in principe binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Hiermee wordt gegarandeerd dat er per kavel een compacte eenheid van bebouwing ontstaat en wordt gestimuleerd dat ondergeschikte functies zoveel mogelijk onder één dak worden gebouwd c.q. in het hoofdgebouw worden geïntegreerd. Denk daarbij aan een inpandige garage.

Teneinde enige flexibiliteit te bieden is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om aan één zijgevel van de woning buiten het bouwvlak te bouwen. Zo kan bijvoorbeeld een (bredere) zijerker of een serre worden gerealiseerd.

De karakteristieke verspringing van de rooilijn is vertaald in de regeling dat de woning in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd.

Dat de woningen maximaal uit één bouwlaag met kap mogen bestaan, is vertaald in het opnemen van een maximale goothoogte van 3,50 meter en het stellen van een verplichte kap tussen de 30° en 60°.

De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen mag maximaal 50 m² bedragen.

Om te voorkomen dat de hoofdbebouwing wordt 'ontsierd' door allerlei uitstulpingen, mag de oppervlakte van de totale erfbebouwing nooit meer zijn dan 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Dit wordt eveneens gegarandeerd door het gegeven dat zowel de woning als de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen in het bouwvlak gebouwd moeten worden. Vrijstaande bijgebouwen moeten ingevolge de regels op ruime afstand van het hoofdgebouw staan.

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:

Overleg

Het plan is, in het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, naar verschillende overleginstanties gezonden. De ingezonden overlegreacties van de provincie Overijssel en van Waterschap Reest en Wieden zijn voorzien van een passend antwoord. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reacties aangepast.

Informatieavond

Op 25 november 2010 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst georganiseerd over dit plan. Daarbij kon door de bezoekers informatie worden opgevraagd. De vragen en opmerkingen die tijdens de bijeenkomst naar voren kwamen, hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het plan.

Daarnaast is het plan gecommuniceerd met Plaatselijk Belang Heetveld – Sint Jansklooster. Plaatselijk Belang heeft ingestemd met het plan.

Zienswijzen

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

Vaststelling en beroep

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij een bestemmingsplan moet aangetoond worden of het plan economisch uitvoerbaar is. De gemeente voert in het plangebied van dit plan een actief grondbeleid. Daarbij draagt de gemeente onder andere de kosten voor de planvorming, het bouw- en woonrijp maken en voor de juridische planvorming.

Grondexploitatie

Omdat de gemeente een actief grondbeleid voert verhaalt zij de voor het plan gemaakte kosten door middel van de grondverkoop. Het kostenverhaal is daarom op een andere manier verzekerd, de vaststelling van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan is niet nodig.

Financiële haalbaarheid

In de kern Heetveld, in het verlengde van De Bos, wordt de komende jaren een locatie ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Op de locatie zal in de periode 2010 tot en met 2013 circa 2.250 m² uitgeefbare grond worden gerealiseerd, waarop plaats is voor 3 vrijstaande woningen.

De grond is reeds in eigendom van de gemeente. Na planologische goedkeuring kan naar verwachting begin 2011 gestart worden met het bouwrijp maken, waarna later in 2011 de eerste gronduitgifte plaats kan vinden.

Voor het plangebied is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld met naar verwachting een ontwikkelingstermijn van 4 jaar. In de investeringen die met de ontwikkeling van het gebied gemoeid zijn, is onder andere rekening gehouden met de kosten van verwerving, bouwrijp maken en algemene planontwikkelingskosten. Eveneens is voorzien in bijdrages aan de reserves bovenwijkse voorzieningen, acquisitie, kunstobjecten, planschade en onderhoud afgesloten exploitaties volgens de binnen de Gemeente Steenwijkerland gebruikelijke methode van toerekening.

De genoemde investeringen worden gedekt door de opbrengsten uit de gronduitgifte. Het financieel resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde (31 december 2013) is zodoende minimaal kostendekkend. Gesteld kan worden dat de realisatie van de woningbouwontwikkeling in Heetveld een financieel-economische verantwoorde ontwikkeling is.

===