

Bestemmingsplan Balkbrug, woongebied
Pluimswijk



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Balkbrug, woongebied Pluimswijk

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

15 juni 2010

Projectnummer 115.00.04.33.00

	DATUM	NUMMER
ONTWERP TER VISIE:	11-03-2010	
VASTSTELLINGSBESLUIT:	15-06-2010	2010/WSAU/RVS1019
UITSPRAAK RAAD VAN STATE:		
ONHERROEPELIJK:		



ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Figuur 1: Locatie plangebied (blauw)
(Topografische Kaart 1:25.000 (hier vergroot), © Topografische Dienst Kadaster, Emmen)

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plansystematiek	9
1.3	leeswijzer	10
2	Locatie Huisman te Balkbrug van 1850 tot heden	11
2.1	Cultuurhistorische ontwikkeling	11
2.2	Archeologie	13
2.3	Sociaalgeografische ontwikkeling	14
3	Beleid	15
3.1	Rijk	15
3.2	Provincie	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
	3.3.1 Beeldkwaliteiteisen Balkbrug Pluimswijk	19
	3.3.2 Woonplan 2008-2012	21
3.4	Ruimtelijk beleid	22
3.5	Intentieovereenkomst	22
4	Planbeschrijving	23
5	Juridische Vormgeving	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Planvorm	29
5.3	Bestemmingen	30
5.4	Afstemming op andere wetten en verordeningen	32
5.5	Algemene regels en overgangs- en slotregels	34
6	Milieuaspecten	37
6.1	Milieuzonering bedrijven	37
6.2	Geluidhinder	38
	6.2.1 Wegverkeerslawaaï	38
	6.2.2 Geluidsbelasting ten gevolge van inrichting van firma Beverwijk & Zonen B.V.	38
6.3	Ecologie	43
6.4	Water en bodem	46
	6.4.1 Watertoets	46
	6.4.2 Bodemgesteldheid	49
6.5	Archeologie	51
6.6	Externe veiligheid	52
6.7	Luchtkwaliteit	53

7	Economische uitvoerbaarheid	57
8	Inspraak en overleg	59
8.1	Inspraak	59
8.2	Overleg	60

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van een woongebied van 4.86.61 ha met 20 vrijstaande woningen te Balkbrug door Archem & Eerde Planontwikkeling - gevormd door woningstichting De Veste te Ommen en de bouwbedrijven Haafkes te Goor en Schothans te Nijverdal - (hierna te noemen initiatiefnemer). De initiatiefnemer is voornemens om het gebied dat bekend is onder de naam Pluimswijk (voorheen 'locatie Huisman') te Balkbrug te ontwikkelen met woningen van het duurdere segment (prijsklasse tussen de € 350.000 en € 500.000). Het plangebied ligt aan de noordkant van Balkbrug tussen de Zwolseweg (N377) en de Meppelerweg. Het plangebied wordt begrensd door de bebouwing van de hiervoor genoemde wegen (aan de oost- en zuidkant) en een bosgebied aan de noordkant. De westkant van het plangebied bestaat uit een rij bomen, behorende bij het bosgebied en een bouwbedrijf dat is gevestigd aan de Zwolseweg. De luchtfoto op pagina 13 geeft deze situatie weer.

Gekozen is voor een bebouwingsplan met een lage dichtheid.

Het gemeentebestuur van de gemeente Hardenberg heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan Verkavelingsplan woongebied Pluimswijk Balkbrug.

In het plangebied zijn twee bestemmingsplannen van toepassing. Volgens de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied Avereest (vastgesteld op 23 november 2000 en goedgekeurd op 3 juli 2001) en Balkbrug-Noord (vastgesteld op 20 juni 1996 en goedgekeurd op 12 november 1996) hebben de percelen een agrarische bestemming.

Het voorgenomen initiatief is binnen deze bestemming niet bij recht realiseerbaar. Daarom dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het voorliggende plan voorziet hierin.

1.2

Plansystematiek

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening welke op 1 juli 2008 in werking is getreden. Tevens is rekening gehouden met de meest recente standaarden voor het opstellen van bestemmingsplannen (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 en IMRO 2008).

BEGRENZING PLANGEBIED

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

1.3

leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is de ontwikkeling van het plangebied tot de huidige situatie weergegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de verschillende beleidsterreinen aan bod. In hoofdstuk 4 staat het plan voor de invulling van de locatie Huisman beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving en in hoofdstuk 6 staan de resultaten van de benodigde onderzoeken. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Locatie Huisman te Balkbrug van 1850 tot heden

2

2.1

Cultuurhistorische ontwikkeling

Het plangebied 'Pluimswijk' staat bekend als de locatie Huisman en ligt in het noorden van Balkbrug (gemeente Hardenberg) tussen de Zwolseweg (N377) en de Meppelerweg. Het plangebied bestaat geheel uit grasland en grenst deels aan tuinen en bebouwing en deels aan het bosgebied van het Reestdal. Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van de natuurgebieden Heuveltjesbosch en Haardennen, die onderdeel zijn van de Ecologische Hoofdstructuur. De ligging is hierna weergegeven.



Globale ligging plangebied

Balkbrug is ontstaan toen de Dedemsvaart de Katinger- en Oosterhuizervenens bereikte. Er was een grote behoefte aan meer personeel voor het graven van het kanaal en het afgraven van het veen. De kern van het dorp lag en ligt nog steeds bij de brug op de kruising van het kanaal met de weg Ommen-Meppel. Hoewel het plangebied direct aan de dorpskern grenst, bleef het tot op heden onbebouwd. Op de historische kaarten (1819-1829, 1821 en 1867) is het als woeste grond aangegeven. Pas op de kaart uit 1900 (zie kaart hierna) is te zien dat het gebied is verdeeld in vijf percelen, gescheiden door sloten. Het meest noordelijke perceel en het terrein ten westen van het plangebied (ter plaatse van de huidige visvijver) zijn gebruikt als percelen voor zandwinning. Dit betekent dat hier zandafgravingen hebben plaatsgevonden waarbij de oorspronkelijke bodemopbouw is verstoord.



Plangebied in blauw aangegeven op de Historische atlas (circa 1900)

Over pre- en protohistorische bewoning in de omgeving van het plangebied is niets bekend. Het noordelijke gedeelte van plangebied ligt op de uitloper van een zandrug (Haardennen: haar is rille of zandtong). Het is bekend dat op dergelijke hoger gelegen zandgronden vaak prehistorische nederzettingen zijn te vinden.

Het plangebied bestaat uit een licht glooiende, open ruimte, heeft een oppervlakte van 4.86.61 ha en is in de huidige situatie in gebruik als grasland. In het midden en aan de oostzijde van het plangebied ligt een sloot/greppel. Over deze locatie heeft de trambaan gelopen. Er zijn echter geen duidelijke resten van deze trambaan meer herkenbaar in het veld.



Luchtfoto van de locatie

2.2

Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied deels in een zone met een middelhoge kans en deels in een zone met lage kans op het aantreffen van archeologische resten. Deze verwachting is onder meer afgeleid uit de geomorfologie van het gebied, met name die van hoger (en droger) gelegen zandkoppen en ruggen langs de Reest. Gezien de ligging van het plangebied kan worden verondersteld dat dit net geen deel uitmaakt van het gebied met de reeds bekende vindplaatsen langs de loop van de Reest. In de zuidelijke helft van het plangebied wordt in de bodem veen en/of restveen verwacht. Dit gedeelte van het plangebied zal door de natte omstandigheden niet geschikt zijn geweest voor bewoning. Het is daarom aannemelijk dat de kans op het aantreffen van de archeologische resten hier zeer klein is.

Het noordelijke gedeelte van het plangebied maakt deel uit van de uitloper van een zandrug met stuifzanden. De oorspronkelijke bodem met eventuele bewoningsresten kan zich relatief diep onder het stuifzand bevinden. Aldus is theoretisch mogelijk dat in het noordelijke deel resten vanaf het Laat Paleolithicum, Mesolithicum of Neolithicum kunnen worden aangetroffen. Een belangrijk gegeven voor het opstellen van de archeologische verwachting is het feit dat het gebied is gebruikt voor zandwinning. Deze zandwinning kan gepaard zijn gegaan met diepe grondverstoringen. Op grond van deze (vermoede) verstoringen is niet waarschijnlijk dat de middelhoge verwachting wordt waarge-

maakt. Door middel van grondboringen kan het bodemprofiel worden onderzocht en deze verwachting worden getoetst.

De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in hoofdstuk 6.

2.3

Sociaalgeografische ontwikkeling

De voormalige gemeente Avereest heeft in 1995 een structuurvisie woningbouw Balkbrug laten opstellen. In deze structuurvisie wordt een aantal mogelijke locaties op hun merites beoordeeld. Een van de conclusies was dat invulling van Pluimswijk (zie bijgevoegde kaart) aanbeveling verdient. In 2004 is opnieuw een quickscan wonen en werken Balkbrug uitgevoerd. Op basis van de conclusie uit deze structuurvisie en na overleg met de gemeente is door initiatiefnemer Pluimswijk aangekocht. Dit gebied is 4.86.61 ha groot. Op 25 mei 2004 is de mogelijke ontwikkeling van Pluimswijk besproken in het college. Vervolgens is het onderwerp op 14 juni 2004 behandeld in de commissie Ruimte. Op 12 juli 2005 is de intentieovereenkomst met Archem & Eerde Planontwikkeling BV besproken in het college en op 13 september 2005 is deze besproken in de commissie Ruimte. Op 12 december 2005 is de intentieovereenkomst gesloten.

Pluimswijk is eigendom van initiatiefnemer en is sedert het raadsbesluit van de gemeente Avereest (21 september 1995) in beeld als mogelijke woningbouwlocatie. De ontwikkeling van woningen in het dure segment (tussen de € 350.000 en € 500.000) is conform het gemeentelijk meerjarenprogramma. Hierin is opgenomen dat de gemeente woonkwaliteit wil bieden aan mensen met hoge inkomens.

AMBITIES GEMEENTE
HARDENBERG

De programmalijn Wonen van de gemeente Hardenberg zet in op de groei van het aantal woningen en het op peil houden van de bevolking. Ook wil de gemeente Hardenberg woonkwaliteit bieden aan mensen met hoge inkomens. Dit enerzijds om tegemoet te komen aan de woonwensen van deze groep en deze te binden aan de gemeente, maar anderzijds om het aanbod aan de bovenkant van de markt te verruimen waardoor er ook doorstromingsmogelijkheden ontstaan. Het plan voor Pluimswijk maakt onderdeel uit van de plannen voor de bouw van een kleine 100 koopwoningen in het dure segment verdeeld over vier tot vijf aantrekkelijke locaties in de gemeente Hardenberg.

Beleid 3

3.1

Rijk

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

NOTA RUIMTE

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte wil de strenge regels ten aanzien van het bouwen versoepelen. Gemeenten krijgen de ruimte om in ieder geval voor de eigen bevolkingsaanwas te bouwen. Verder wordt de verantwoordelijkheid voor het bouwen op provinciaal en gemeentelijk niveau gelegd.

3.2

Provincie

Gedeputeerde Staten hebben de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld op 1 juli 2009 en op 1 september 2009 is deze in werking getreden. De Omgevingsvisie heeft de status van:

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSEL

- een structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening;
- een regionaal waterplan onder de (nieuwe) Waterwet;
- een milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer;
- een provinciaal verkeer- en vervoerplan onder de Planwet verkeer en vervoer;
- een bodemvisie in kader van de ILG-afspraken met het Rijk.

In de Omgevingsvisie Overijssel schetsen Provinciale Staten de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Provinciale Staten geven aan welke ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe deze worden gerealiseerd. Tegelijk met de Omgevingsvisie is ook de Omgevingsverordening Overijssel 2009 in werking

getreden. De Omgevingsverordening geeft regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening, het milieu (bescherming van grondwater en bodem), het water en het verkeer. Voor onderhavig plan zijn de regels met betrekking tot het principe van concentratie, de SER-ladder en de ruimtelijke kwaliteit van belang.

PRINCIPE VAN CONCENTRATIE

Er is opgenomen dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in woningbouw met bijbehorende infrastructuur en groenvoorziening.

SER-LADDER

Tevens is opgenomen dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt is te maken door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Onderhavig plan voorziet in de bouw van vrijstaande woningen waarvoor geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaand bebouwd gebied. Binnen het bestaand bebouwd gebied is slechts ruimte voor woningen die een beperkte oppervlakte nodig hebben. De gekozen locatie is aan twee zijden gelegen achter lintbebouwing en bevindt zich in de kern van het dorp. Daarmee is het de meest aangewezen locatie voor een concentratie van dit segment woningen. Mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zullen slechts plaats kunnen bieden voor een ander segment woningen.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit zijn er acht punten van belang. Deze zijn de volgende punten.

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. Voor onderhavig plan gelden de gebiedskenmerken 'natuurlijke laag' en 'laag van het agrarisch cultuurlandschap', zoals in de volgende figuren is weergegeven.



Zoals hierboven blijkt, valt het gebied in twee verschillende natuurlijke lagen en twee verschillende lagen van het agrarisch cultuurlandschap. Een omschrijving van deze lagen is te vinden in bijlage 1. Het is in beide gevallen een overgangsbied.

ONDERBOUWING

Het gebied kenmerkt zich door een vrij solitaire ligging tussen twee oorspronkelijke structuren: het bebouwinglint van de oorspronkelijke Dedemsvaart en die van de Meppelerweg en een bosgebied. Het gebied heeft geen visuele relatie met deze structuren, het kan worden gezien als een solitair buurtje. De bij de locatie meest toepasselijke benadering is die van de natuurlijke laag dekzandvlakte en -ruggen. De andere lagen zijn niet aanwezig in het landschap. Er is immers geen sprake van ruimtematen met een open lineaire structuur of hoogveenrestanten.

Wat betreft de dekzandvlakte en -ruggen: Het plangebied kent duidelijke hoogteverschillen. In het ontwerp van het gebied is rekening gehouden met en gebruikgemaakt van deze verschillen in hoogte. De hoogteverschillen zijn zichtbaar en beleefbaar gemaakt door de centrale open groene zone met een enkele boom en een waterpartij. Verder ontstaat er een meer natuurlijke overgang van bosgebied naar de bebouwde omgeving.

3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. In de Omgevingsverordening is deze locatie als ontwikkelingsperspectief geplande woonwijk opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet daarin.
4. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt. Er wordt rekening gehouden met de gebiedskenmerken.
5. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken normerende uitspraken worden gedaan, voorzien voorzover deze uitspraken zich daarvoor lenen in een bestemmingsregeling conform deze normerende uitspraken.
6. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorzien voorzover deze uitspraken zich daarvoor lenen in een bestemmingsregeling conform deze richtinggevende uitspraken.
7. Van het gestelde onder 5 mag gemotiveerd worden afgeweken wanneer:
 - er sprake is van zwaarwegende sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen en;
 - voldoende is verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.
8. Van het gestelde onder 6 mag worden afgeweken, mits voldoende gemotiveerd is dat de kwaliteitsambitie zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken in gelijke mate wordt gerealiseerd.

De normen en richtinggevende uitspraken zijn, voorzover van toepassing, vastgelegd in regels. Voor het overige geldt dat er maatschappelijk gezien behoefte is aan dit segment woningen en er een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt gerealiseerd.

WONINGBOUW

Met betrekking tot de woningbouw stelt de Omgevingsverordening dat bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voorzover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de burgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

In afwijking hiervan geldt de eis van overeenstemming met burgemeenten niet voor burgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat is aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Gedeputeerde Staten hebben kennisgenomen van en gaan akkoord met de gemeentelijke Woonvisie.

In het geval dat schriftelijk is onderbouwd dat in redelijkheid geen overeenstemming kon worden bereikt met een buurgemeente, treedt de overeenstemming met Gedeputeerde Staten in de plaats van de verplichte overeenstemming met buurgemeenten zoals bepaald in artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening. Gedeputeerde Staten besluiten dan tot overeenstemming indien genoegzaam is aangetoond dat de woningbouw past binnen de provinciale visie op de woningbouwprogrammering.

VERVANGENDE OVEREEN-
STEMMING PROVINCIE

Conclusie

Mede door de beperkingen binnen de bestaande bebouwing, de mogelijkheden met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en het gemeentelijk woningbouwbeleid, is woningbouw in het plangebied mogelijk.

3.3

Gemeentelijk beleid

Op grond van de gewijzigde Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Gemeentelijke Commissie voor Welstand en Monumenten dient vervolgens de bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen. De gemeente heeft inmiddels de welstandsnota 'Gemeente Hardenberg, voor altijd mooi' opgesteld. De welstandsnota is op 16 september 2002 vastgesteld door de raad en is op 1 oktober 2002 in werking getreden.

WELSTANDSNOTA

Op 27 mei 2004 is de toekomstvisie 'Hardenberg stapt stevig op de toekomst af' vastgesteld door de raad. Deze visie geeft voor de grote kernen aan dat woningbouw kan worden ingezet om het draagvlak voor de voorzieningen en de bevolking op peil te houden. Voorzieningen op het gebied van onderwijs en zorg kunnen op extra ondersteuning van de gemeente rekenen, omdat zij hieraan een groot publiek belang toekent.

TOEKOMSTVISIE

3.3.1

Beeldkwaliteitseisen Balkbrug Pluimswijk

Het plan Pluimswijk betreft de bouw van 20 vrijstaande woningen in een deels aan te leggen bosgebied in Balkbrug. Op dit moment zijn voor het gebied Pluimswijk de richtlijnen van de Welstandsnota 'Hardenberg voor altijd mooi' van toepassing.

Door de aanstaande bouw van 20 nieuwe woningen is een nieuw welstandsregiem nodig dat richtlijnen geeft voor de gewenste architectuur.

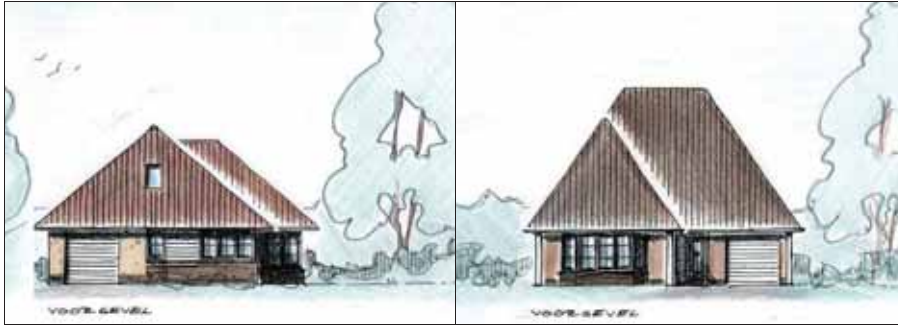
Als uitgangspunten gelden de volgende eisen:

- Het plangebied betreft een deels bestaand en deels nog te realiseren bosgebied.
- Het bos is de primaire drager van het plan.
- In het bos worden 20 vrijstaande woningen gerealiseerd.
- Bouwhoogte; goothoogte maximaal 6 m, nokhoogte maximaal 10 m.
- Woningen worden stedenbouwkundig gezien als solitaire gebouwen in het bos.
- Woningen vormen tezamen geen structuurbepalende objecten richting de openbare ruimte, geen straatwand en ze hebben geen onderlinge relatie.
- Woningen worden gezien als zelfstandige objecten en kunnen een grote mate van vrijheid in verschijningsvorm verdragen.
- Architectuurbeeld kan variëren van modern tot historiserend, van landelijk tot urbaan.
- Kapvormen zijn mogelijk van bescheiden tot fors. Van plat afgedekt tot met kap.

Kleurstelling van materialen

- Gebouwen worden ingepast in een groene natuurlijke omgeving.
- Felle en/of schreeuwende kleuren zijn niet toegestaan. Witte woningen worden acceptabel geacht.
- Materiaalgebruik van daken kan variëren van pannendaken tot rietgedekt. Van sedum tot leien. Echter geen betonpannen en geen glazuurpannen. Geëngobeerde pannen zijn toegestaan.





Impressies woningen Pluimswijk te Balkbrug 25 september 2008

De bouwhoogtes (nok- en goothoogtes) worden in de juridische vormgeving nader beschreven en vastgelegd in de regels.

3.3.2

Woonplan 2008-2012

De gemeente Hardenberg heeft in samenwerking met de woningbouwcorporaties Beter Wonen Vechtdal en De Veste een woonplan opgesteld, waarin de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid zijn beschreven. De nadruk van het woonplan 2008-2012 ligt op kwaliteit (in het woonplan 2003-2007 was dit kwantiteit).

Uit het woonplan 2003-2007 kwam naar voren dat de grootste vraag zich vooral richt op de onderkant, maar ook, zij het in mindere mate, juist op de bovenkant van de markt. Dat wil zeggen, dat er een significante behoefte is aan woningen in het duurdere segment waarbij het gaat om met name de vraag naar vrijstaande woningen. Van de woningzoekenden c.q. verhuisgeneigden zoekt 15% een woning in het dure segment. Het woonplan gaat voor Balkbrug uit van het mogen bouwen van 15 woningen per jaar, de lokale behoefte en gedifferentieerde bouwplannen.

Het woonplan 2008-2012 richt zich meer op onderscheid in doelgroepen en programmering en segmentering. Bij dit laatste ligt het accent op het ruimte bieden voor meer keuzevrijheid voor de woningzoekenden in de vorm van vrije kavels en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Op basis van deze onderzoeksgegevens en het geldende woningbouwbeleid kan worden geconcludeerd dat de bouw van 20 vrijstaande woningen past in het woningbouwbeleid van de gemeente Hardenberg.

Voor de invulling van het plangebied is uitgegaan van het stedenbouwkundig schetsontwerp 'Het bos rukt op' (zie hoofdstuk stedenbouwkundig ontwerp). Hierin zijn 20 vrijstaande woningen gepland, omgeven door groen.

3.4

Ruimtelijk beleid

BESTEMMINGSPLAN

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Hardenberg voor het plangebied is verwoord in twee bestemmingsplannen, te weten:

- Buitengebied Avereest, vastgesteld door de raad op 23 november 2000, goedgekeurd op 3 juli 2001, onherroepelijk geworden op 20 november 2002;
- Balkbrug-Noord, vastgesteld door de raad op 20 juni 1996, goedgekeurd op 12 november 1996, onherroepelijk geworden op 13 februari 1997.

Buitengebied Avereest

Het grootste deel van het plangebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Avereest en heeft de bestemming Agrarische gebied met landschappelijke waarde (artikel 5). Uitgangspunt in deze bestemming is het uitoefenen van een agrarisch bedrijf (waaronder een boomkwekerijbedrijf), het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik.

Balkbrug Noord

Slechts kleine delen aan de oostkant van het plangebied vallen onder dit bestemmingsplan en hebben de bestemming Agrarische doeleinden (artikel 8). Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, moestuinen en ponyweide.

Het realiseren van 20 woningen in het plangebied past niet binnen de geldende bestemmingsplannen.

3.5

Intentieovereenkomst

Op basis van onderzoekgegevens en het geldende woningbouwbeleid is geconcludeerd dat de bouw van 20 vrijstaande woningen past in het woningbouwbeleid van de gemeente Hardenberg.

Op 12 december 2005 heeft de gemeente Hardenberg een intentieovereenkomst met initiatiefnemer gesloten om de woningbouwmogelijkheden te onderzoeken.

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied zijn diverse milieu- en veiligheidstechnische onderzoeken verricht. De resultaten en conclusies van deze onderzoeken bieden een juiste basis voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Planbeschrijving

4

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 december 2005 een intentieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Het doel van deze overeenkomst was het doen van onderzoek naar de mogelijkheden en voorwaarden van een gezamenlijke ontwikkeling van het woongebied Pluimswijk. De intentiefase is afgerond met een einddocument. De intentieovereenkomst wordt opgevolgd door een samenwerkingsovereenkomst. Na het gezamenlijk maken van een ontwikkelingsplan volgt een realisatieovereenkomst.

De raad van de gemeente Hardenberg heeft op 20 november 2007 ingestemd met het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst door het college van burgemeester en wethouders voor de ontwikkeling van het woongebied Pluimswijk te Balkbrug.

Het doel van de intentieovereenkomst was het doen van onderzoek naar de mogelijkheden en voorwaarden van een gezamenlijke ontwikkeling van het plangebied. Het onderzoek heeft geleid tot een einddocument op basis waarvan een besluit is genomen over de mogelijkheden van ontwikkeling van Pluimswijk.

Het concept van het kleinschalige woningbouwgebied is gebaseerd op een geleidelijke, natuurlijke overgang van het bestaande bosgebied aan de noordzijde naar de huidige open ruimte. Deze overgang van het bosgebied wordt versterkt door op private kavels reeds bos aan te leggen. De woningen komen dan verspreid in het nieuwe bos te liggen. Een deel van het bos wordt in het openbaar gebied gerealiseerd. Het gebied wordt vanaf de Meppelerweg ontsloten via een lusvormige weg. Deze lusvormige weg is tevens bereikbaar via de uitrit van het terrein van het multifunctioneel centrum Het Trefpunt. Het plan bestaat uit 20 vrijstaande woningen op kavels van elk circa 700 m².

UITGANGSPUNTEN PLAN



Pluimswijk, Balkbrug
 Aanpak van de woonwettelijke verandering
 2010-2010
 Bestemmingsplan Balkbrug
 Datum: 15 juni 2010

Verkavelingsplan

Het concept van het plan is gebaseerd op het wonen op ruime kavels in een bosrijke omgeving. Het plangebied vormt op de kavels na een openbaar gebied en zal geheel toegankelijk blijven als parkgebied.

Er is een opdeling gemaakt van het gebied in drie zones:

- Noordkant: de dichte boszone: hierin zijn de kavels met de woningen gesitueerd.
- Midden: een meer transparante overgangszone met voornamelijk bosplantsoen.
- Zuidkant: een open zone bestaande uit grasland, grenzend aan de centrale vijverpartij.

Deze opdeling is weergegeven op het navolgende kaartje.



Visie plangebied

De complete visie is weergegeven in het ‘Verkavelingsplan locatie Huisman Balkbrug (projectnummer 182505, revisie 00, 1 augustus 2008’ dat separaat beschikbaar is.

In het woningbouwplan worden bouw kavels in een nieuw aan te planten bos geprojecteerd. Dit plan is beoordeeld door landschapsarchitecten van Landschap Overijssel die, hoewel men het plan liever niet uitgevoerd ziet, bij het doorgaan ervan hechten aan een zo zorgvuldig mogelijke inpassing. De grondgedachte hierachter is om het plan goed te laten aansluiten bij het bestaande bos aan de noordkant van het plangebied. De kans op een positieve interactie vanuit het noorden is daarmee vergroot, terwijl de kans op verstoring van het gebied zo minimaal mogelijk blijft. Op basis van deze ideeën zijn een beplan-

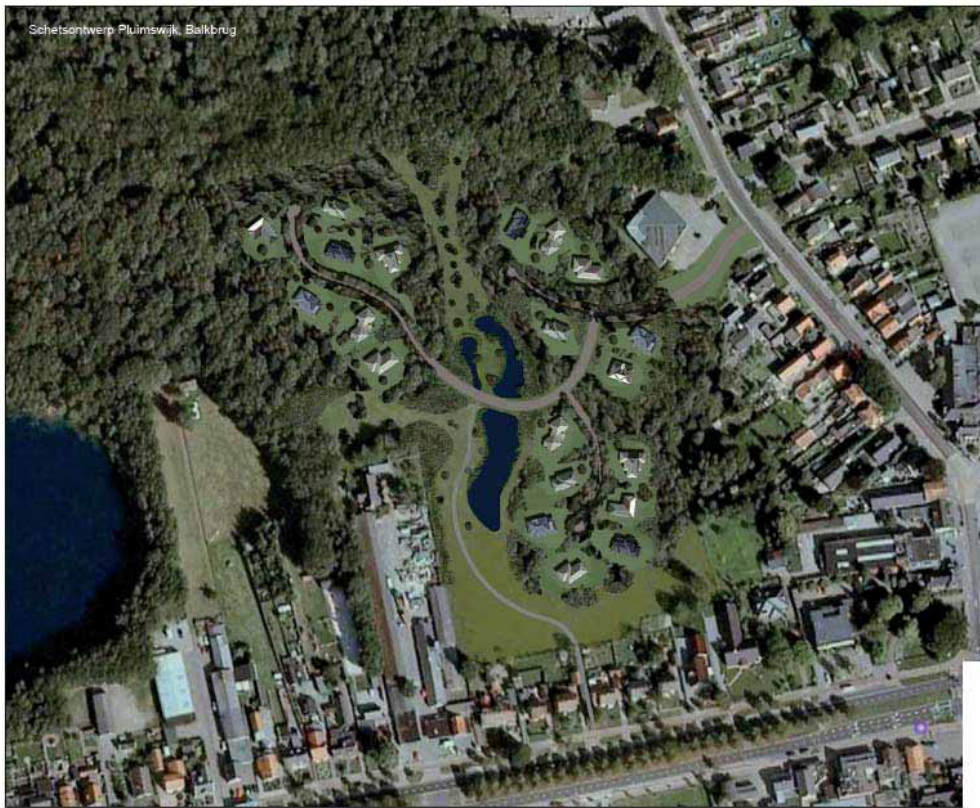
LANDSCAPPELIJKE INPASSING

tingsplan, een inrichtingsplan en een beheerplan opgesteld door ingenieursbureau Oranjewoud. Deze plannen (projectnummer 182505, revisie 00, 1 augustus 2008) zijn na overleg met Landschap Overijssel vastgesteld door gemeente en initiatiefnemer. Het aantal kavels in het gebied is als gevolg van de landschappelijke aanpassing, uiteindelijk verkleind tot 20 stuks.



Beplantingsplan woongebied Pluimswijk Balkbrug

Om een duidelijk beeld te krijgen van de nieuwe situatie is de woningbouw met landschappelijke invulling in de huidige situatie geprojecteerd. Dit levert het navolgende beeld op.



Juridische Vormgeving

5

5.1

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de planregels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De planregels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Dit betekent onder andere dat de termen voorschriften en vrijstelling worden vervangen door respectievelijk (plan)regels en ontheffing.

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de planregels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit heeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening/de SVBP 2008/IMRO 2008.

5.2

Planvorm

Voor het plangebied is gekozen voor min of meer globale eindbestemmingen. Voor de afmetingen van gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot het bebouwingspercentage, de goot- en bouwhoogten en dergelijke.

5.3

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Bos;
- Groen;
- Verkeer - Verblijf;
- Water;
- Wonen.

De indeling van het plangebied in bestemmingen is gebeurd op basis van het woningbouwplan 'locatie Huisman' met betrekking tot het realiseren van een woongebied met 20 vrijstaande woningen. Daarbij is tevens rekening gehouden met de kenmerken van het aangrenzende bosgebied.

Bij het bepalen en uitwerken van de bestemmingen is tevens rekening gehouden met de in deze toelichting omschreven ruimtelijke kwaliteiten en uitgangspunten.

Bos

De gronden bestemd als Bos zijn opgenomen ten behoeve van het aanplanten van bos, welke deels aansluit aan het reeds bestaande bos gelegen aan de noordzijde van het plangebied. Ook ten midden en zuiden van het plangebied zal bos worden aangeplant, zodat het merendeel van de te realiseren woningen verscholen ligt in het bos. Hierbij dient het opgestelde Beplantingsplan te worden gevolgd. Binnen de bestemming Bos is tevens recreatief medegebruik en zijn fiets- en voetpaden toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 m bedragen. De bouw van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Middels een aanlegvergunningstelsel is in het plan vastgelegd dat na aanplanting van bos en bebossing het verwijderen hiervan niet zondermeer mogelijk is, maar een aanlegvergunning dient te worden aangevraagd. Dit geldt overigens niet voor het normale onderhoud en beheer van het gebied.

Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding (zoals wadi's) toegestaan en verhardingen (in de vorm van grasbetonblokken). Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 m bedragen. Middels een aanlegvergunningstelsel is in het plan vastgelegd dat verwijderen van hout- of struikgewassen of overige vegetatie, anders dan het normale onderhoud en beheer van het gebied, niet zondermeer mogelijk is, maar hiervoor een aanlegvergunning dient te worden aangevraagd.

Verkeer - Verblijf

De bestemming Verkeer - Verblijf heeft betrekking op wegen ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden. Ook voet- en fietspaden, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen vallen binnen deze bestemming. Gebouwen mogen binnen de bestemming niet worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, verlichtingsarmaturen mogen maximaal 8 m bedragen.

Binnen deze bestemming valt ook (het voornemen van) het (nog aan te leggen) fiets- annex voetpad met een zodanige breedte dat dit pad ook bruikbaar is als tweede ontsluitingsweg voor bijvoorbeeld hulpverleningsvoertuigen. De ontsluitingsweg is in de verbeelding weergegeven met de aanduiding 'pad'.

Water

Ter compensatie van het te dempen water en ten behoeve van voldoende bergingscapaciteit van overtollig water zal een waterpartij/vijver worden aangelegd.

Wonen

De bestemming Wonen is bestemd voor wonen met daarbij behorende groenen nutsvoorzieningen. In de regels en in de verbeelding is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd en de hoofdgebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden. Tevens zijn in de regels de bouwregels ten aanzien van de goothoogte, bouwhoogte, afstand tot de perceelgrens en bebouwingspercentage nauwkeurig voorgeschreven.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd, mits de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 m bedragen.

Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. De aan huis verbonden activiteiten mogen uitsluitend in pandig worden verricht. Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving.

Tevens zijn binnen de woonbestemming ontheffingsregels en nadere eisen opgenomen. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid centraal. Gelet op deze belangen dient het verlenen van een ontheffing beperkt te blijven tot die situaties waarbij een strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking die niet werd beoogd en in het concrete geval ongewenst is.

In het algemeen geldt dat ten aanzien van het kunnen stellen van nadere eisen, de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk mag worden

gemaakt. De afweging bij een ontheffing of wijziging kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.

5.4

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen in artikel 11 van de regels aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

Prostitutiebeleid

In het bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de regels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zal controle en toezicht moeten plaatsvinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen worden getracht om door overleg met de betrokkene een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhavingsmiddelen worden toegepast, zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving¹. Hierna wordt ingegaan op de instrumenten waarmee een gemeente handhavend kan optreden. Het handhavingsbeleid zal in verband met de recente gemeentelijke herindeling in de nieuwe organisatiestructuur verder worden ontwikkeld.

PREVENTIEVE HANDHAVING

Preventieve handhaving heeft als doel om op voorhand overtreding van het bestemmingsplan te voorkomen. Voor een doelmatige handhaving van een

¹ Legaliseren is het in overeenstemming brengen van de overtreding met de geldende regelgeving. Legalisatie is mogelijk door vergunningverlening, het verlenen van een ontheffing of wijziging/herziening van het bestemmingsplan. Gedogen is het bewust afzien van handhaving. Het gedogen kan zowel expliciet geschieden in een schriftelijke gedoogbeschikking als impliciet in uitlatingen of gedragingen waaruit de overtreder kan afleiden dat wordt afgezien van handhaving.

actueel bestemmingsplan dient aan een aantal (algemene) voorwaarden te worden voldaan.

1. Voorlichting

Duidelijkheid verschaffen over de inhoud en de doelstellingen van het bestemmingsplan. Hieraan zal in ieder geval via de inspraak over het bestemmingsplan inhoud worden gegeven.

2. Klachtenregistratie

Door toepassing van een (geautomatiseerd) klachtenregistratiesysteem kunnen de binnengekomen klachten worden geregistreerd. Bijvoorbeeld door het halfjaarlijks opstellen van een trendrapport, kan inzicht worden verschaft over hoe vaak een bepaald soort klacht voorkomt. Door verbeteracties kunnen in de toekomst klachten worden voorkomen.

3. Toezicht

Structurele controle in het veld heeft consequenties voor de inzet van personeel. Er zal tijd moeten worden vrijgemaakt voor regelmatige controles. In dit kader kan een afstemming tussen ruimtelijke ordenings- en milieucontroles mogelijk worden gemaakt door het geïntegreerd opstellen van een handhavingprogramma. De buitendienstambtenaar dient herkenbaar te zijn, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van speciale kleding of een auto met het logo van de gemeente.

4. Financiële maatregelen

Financiële maatregelen, zoals de verplichting extra leges te betalen als pas achteraf een vergunning wordt aangevraagd, of het verbinden van legeskosten aan de afgifte van een gedoogbeschikking.

5. Heldere lijn

Door een eenduidige lijn te brengen in de gedragingen van de gemeente kan het optreden tegen overtredingen gemakkelijker worden gemotiveerd. Er ontstaat meer draagvlak voor het bestemmingsplan, omdat op gelijke wijze tegen gelijke gevallen wordt opgetreden.

Handhaving kan plaatsvinden door publiekrechtelijk, privaatrechtelijk of strafrechtelijk optreden. Deze vormen van handhaving zijn repressief van karakter. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente middelen heeft waarmee zij naleving kan afdwingen of tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden. De repressieve handhavingsmiddelen worden hierna kort beschreven.

REPRESSIEVE HANDHAVING

1. Publiekrechtelijke handhaving

Deze vorm van handhaving bestaat uit het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom. Bestuursdwang omvat het doen wegnemen of herstellen van hetgeen in strijd is met de te handhaven regels of verplichtingen die uit de regels volgen. Dit houdt meestal in dat illegaal gebouwde bouwwerken worden afgebroken en illegaal gebruik van gronden en opstallen

wordt beëindigd. Het kan ook gaan om het beletten van een overtreding; in dat geval heeft een aanzegging tot bestuursdwang een preventieve werking. Voordat tot bestuursdwang wordt overgegaan, moet sprake zijn van een volledige belangenafweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

2. Privaatrechtelijke handhaving

Een overheidsorgaan kan slechts in bepaalde gevallen privaatrechtelijk optreden in geval van een overtreding van een bestemmingsplan. Bij deze vorm van handhaving moet sprake zijn van een privaatrechtelijke relatie tussen de overheid en de burger. Dit kan het geval zijn doordat het overheidsorgaan eigenaar is van grond of gebouwen, als een privaatrechtelijke overeenkomst bestaat bij verkoop of erfpacht of als sprake is van een jegens de overheid onrechtmatige daad. Hierbij moet het belang van een overheidsorgaan worden geschaad; het enkel overtreden van een voorschrift is niet voldoende.

3. Strafrechtelijk optreden

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken, zodat het bestemmingsplan niet langer een strafbaarstelling met daarbij behorende strafmaxima bevat.

Opsporingsambtenaren worden genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn algemene opsporingsambtenaren van het Openbaar Ministerie (politie) bevoegd tot opsporing van strafbare feiten. Het strafrecht wordt als laatste middel in handhaving gezien; het bestuursrechtelijk optreden heeft de voorkeur.

CONVENANT 'DE RUIMTE
OP ORDE'

De gemeente heeft het convenant De ruimte op orde met de provincie Overijssel ondertekend, waarbij de gemeente onder meer heeft aangegeven dat zij met een plan van aanpak komt om gestructureerde handhaving van bestemmingsplannen vorm te geven.

5.5

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene ontheffingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels (Afstemming welstandstoets, uitsluiting seksinrichting en afstemming Algemene Plaatselijke Verordening).

De algemene gebruiksbe­palingen zijn niet meer in dit bestemmingsplan opge­nomen, omdat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dit al rechtstreeks regelt. Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

M i l i e u a s p e c t e n

6

In dit hoofdstuk komen de verschillende onderzochte milieuaspecten aan de orde die relevant zijn in het kader van dit bestemmingsplan.

6.1

Milieuzonering bedrijven

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Het hinderonderzoek richt zich op hinder in de vorm van geur, geluid, stof en gevaar vanwege bedrijven in de omgeving. De mogelijke hinder vanwege omliggende bedrijven wordt inzichtelijk gemaakt door gebruik te maken van de aanbevolen richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2007) en een inventarisatie van bestaande woningen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Het plan omvat de realisatie van 20 woningen in een groen gebied op 4.86.61ha. Om te voorkomen dat omliggende bedrijven hierdoor worden belemmerd, is nagegaan of in de omgeving sprake is van milieubelastende functies. Bij de situering van de woningen in het plan, is rekening gehouden met de uitkomsten van het aanvullend onderzoek (174749, 23 augustus) op het akoestisch en hinderonderzoek (61072, revisie 00).

De omliggende gebouwen hebben voornamelijk de bestemming Wonen. Het dichtstbijzijnde bedrijf - Wim Brouwer Export B.V., Meppelerweg 38 te Balkbrug - bevindt zich op 53 m. De richtafstand volgens de VNG hiervoor is 50 m. Gelet hierop en aangezien er al meer woonbestemmingen zijn op een afstand minder dan 50 m, mag ervan worden uitgegaan dat de voorgenomen woningbouw geen belemmeringen oplevert voor desbetreffend bedrijf.

Voor Varkenshandel Wim Brouwer, B.V. aan de Meppelerweg 38, is het van belang dat er geen woningen binnen de berekende 50dB(A)-contour gebouwd worden. Het verkavelingsplan is hierop aangepast, zodat er geen woningen binnen de 50dB(A)-contour worden gebouwd.

Aan de Zwolseweg 31-33 te Balkbrug is het bedrijf van firma Beverwijk en Zonen B.V. gevestigd. De toetsingsafstand van dit bedrijf - met onder andere bouwbedrijf, machinale houtbewerking en spuitruimte, keukenshowroom,

opslag ten behoeve van het bouwbedrijf, kantoren en een bedrijfswoning met bijbehorende tuin/erf (Zwolseweg 33a) - is minimaal 50 m ten opzichte van een rustige woonwijk. De bedrijfsbebouwing en bijbehorende bedrijfswoning staan op 35 m van het woon-bestemmingsvlak.

Oranjewoud heeft onderzocht of deze afstand acceptabel is of is te maken via een beperkte aanpassing. In de volgende paragraaf is deze afstand gemotiveerd.

Andere bedrijven in Balkbrug zijn onder andere de twee Bevi-inrichtingen Frico-cheese en Garagebedrijf Altena (lpg-tankstation) die bij de paragraaf externe veiligheid aan bod komen.

6.2

Geluidhinder

6.2.1

Wegverkeerslawaaï

In verband met de voorbereidingen op het woningbouwplan op de locatie Huisman in Balkbrug is in opdracht van initiatiefnemer een akoestisch onderzoek en een hinderonderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau Oranjewoud (projectnummer 196864, revisie 00, 5 februari 2009).

In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op de geprojecteerde woningen in beeld gebracht vanwege nabijgelegen geluidsgezoneerde wegen (de N377 (Zwolseweg/Coevorderweg) en de Meppelerweg/Ommerveg) en is getoetst aan de grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh)

WET GELUIDHINDER

Ingevolge de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In sommige gevallen kan, onder voorwaarden, een hogere geluidsbelasting toelaatbaar zijn. Hiervoor dient in dat geval door burgemeester en wethouders een zogenoemde 'hogere waarde' te worden vastgesteld. De maximale toegestane ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt voor onderhavige situatie 58 dB.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de geprojecteerde woningen lager is dan de voorkeurswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. Op grond van de Wet geluidhinder zijn hiermee geen belemmeringen.

6.2.2

Geluidsbelasting ten gevolge van inrichting van firma Beverwijk & Zonen B.V.

Zoals in paragraaf 6.1 is aangegeven, moet de afstand tot de inrichting van firma Beverwijk & Zonen B.V., Zwolseweg 31-33, vanwege de geluidsbelasting minimaal 50 m bedragen.

In een memo van Oranjewoud (memonr. 2009.93, projectnummer 182505, d.d. 22 december 2009), is de afstand tussen de woningen in het plan Pluimswijk te Balkbrug en het bedrijf van firma Beverwijk gemotiveerd. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de afstanden tussen

- a. het bedrijfsperceel en zuidelijke woningen;
- b. het bedrijfsperceel en noordelijke woningen.

Over deze afstanden is in de memo het volgende opgenomen:

Ad a. Afstanden tussen het bedrijfsperceel en zuidelijke woningen

In het zuidwestelijk deel van het plangebied geldt dat twee woonpercelen op een kortere afstand zijn gelegen, te weten op 40 m en 47 m, gemeten van de bedrijfsperceelsgrens tot de woonperceelsgrens. Deze percelen en afstanden zijn afgebeeld in figuur 1. Alle woningen moeten volgens het onderhavige bestemmingsplan minimaal 3 m uit de perceelsgrens worden gebouwd.

Beide percelen hebben in het bestemmingsplan de bestemming Wonen. Daarbij wordt de bestemmingsgrens gevormd door de perceelsgrens zoals in figuur 1 met een onderbroken lijn is aangegeven.



Figuur 1 Afstanden tot geprojecteerde woningen

In het bestemmingsplan is voor het bovenste woonperceel bepaald dat bijgebouwen met een woonfunctie niet binnen het gebied aangeduid met 'bijgebouwen' mogen worden gerealiseerd. De bouwaanduiding is dusdanig weergegeven dat de minimale afstand tussen de dichtstbijzijnde gevel van de woning en het bedrijfsperceel altijd 50 m bedraagt.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (onder andere LJN: BB7328, Raad van State, 200607726/1 en LJN: AY0337, Raad van State, 200600092) blijkt dat de minimale afstand tussen het bedrijf en de woning mag worden gemeten tussen de grens van het bedrijfsperceel en de gevel van de woning. Aangezien de minimale afstand tussen de gevel van de betreffende woningen en het bedrijfsperceel minimaal 50 m bedraagt, wordt voldaan aan de minimale afstand zoals in de VNG-lijst bepaald. Op basis daarvan kan er op grond van vaste jurisprudentie van worden uitgegaan dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. De woningen kunnen immers op grond van het bestemmingsplan niet dichterbij het bedrijfsperceel worden gerealiseerd.

AANPASSING

Door de aanduiding 'bijgebouwen' op te nemen voor het perceel dat binnen de 50 m-grens ligt, wordt voorkomen dat bijgebouwen met een woonfunctie worden gebouwd op een afstand van minder dan 50 m van het bedrijfsperceel.

Ad b. Afstand tussen het bedrijfsperceel en noordelijke woningen

Ook ten noorden van het perceel van firma Beverwijk is een aantal woningen geprojecteerd. De ligging van deze woningen ten opzichte van het bedrijf is weergegeven in figuur 2. De twee meest noordelijke woningen in figuur 2 liggen op een afstand van circa 55 m ten opzichte van de bedrijfsbestemming. Deze woningen voldoen aan de minimale afstand van 50 m.

De afstand van het meest zuidelijke perceel tot de bestemmingsgrens van het bedrijfsperceel bedraagt 35 m. Dit betreft in de praktijk echter de afstand tussen het deel van het perceel waar de bedrijfswoning 33a met bijbehorend erf en bijgebouw is gesitueerd.

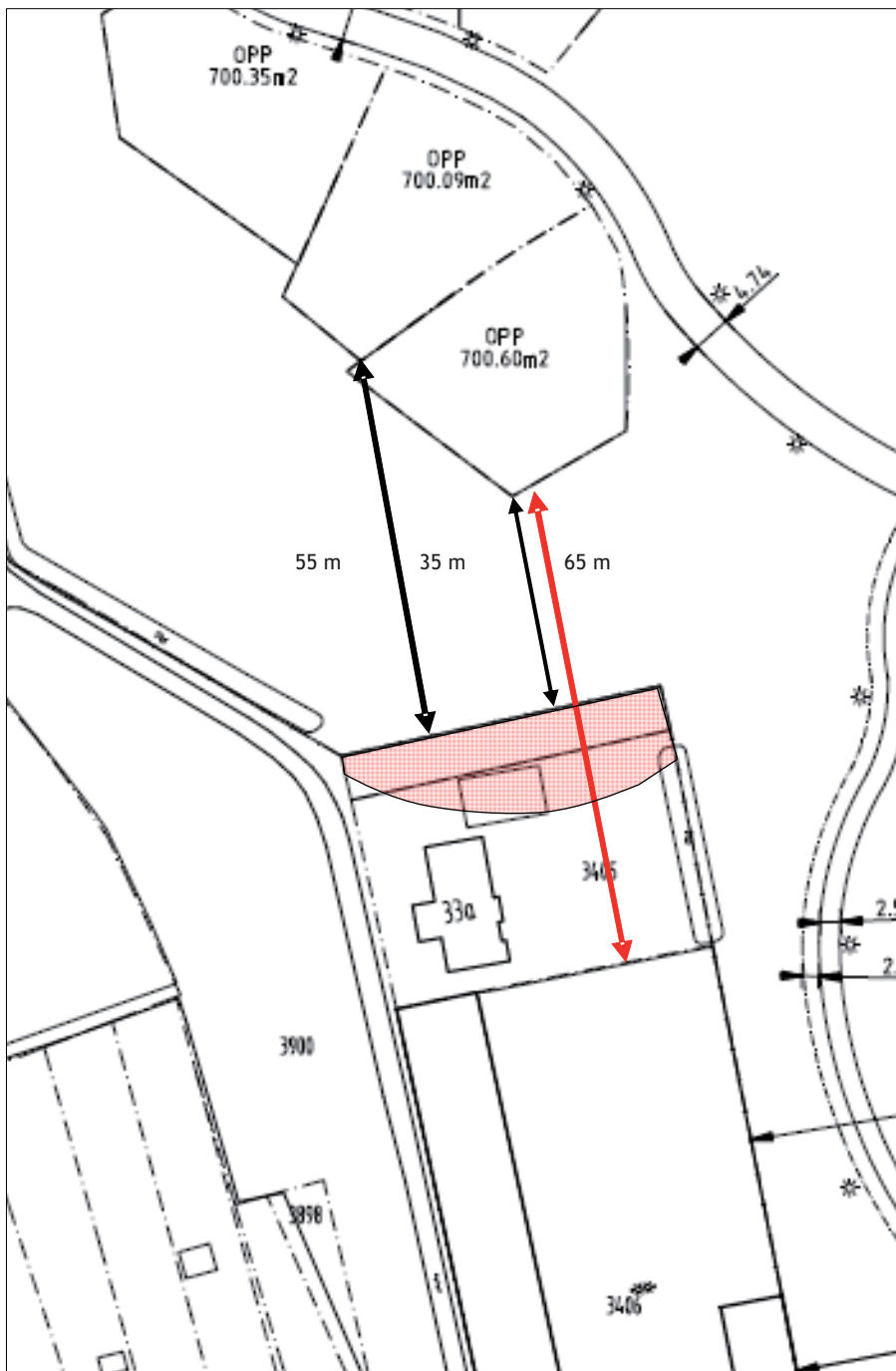
De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten van firma Beverwijk vinden plaats op het deel van het perceel ten zuiden van deze bedrijfswoning. Op dat zuidelijke deel van het bedrijfsperceel bevinden zich de beschreven bedrijfsbebouwing en de buitenopslag van bouwmaterialen.

De kortste afstand van deze activiteiten tot de geprojecteerde woning aan de noordkant bedraagt circa 65 m, aangeduid met de rode pijl in figuur 2.

Met deze afstand wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 50 m. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat de huidige bedrijfsvoering van het bedrijf niet wordt belemmerd en dat er bij de geprojecteerde woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om het bedrijf uit te breiden, geldt het volgende. De gronden zijn in eerste instantie bestemd voor bedrijven uit de categorie 1 en 2 met een minimale toetsingsafstand van respectievelijk 10 m en 30 m tot woningen (rustige woonwijk). Aan deze afstand wordt voor het gehele bedrijfsperceel voldaan. Nieuwe bedrijfsactiviteiten of een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van firma Beverwijk die tot de categorieën 1 en 2 worden gerekend, kunnen derhalve zonder dat de

bedrijfsvoering wordt belemmerd of dat het woon- en leefklimaat van de ge-projecteerde woningen wordt aangetast op het gehele bedrijfsperceel worden ontplooid.



Figuur 2: Afstanden ten opzichte van woonpercelen aan noordzijde

Daarnaast is op het terrein via een positieve bestemming een bouwbedrijf toegestaan. Als firma Beverwijk deze activiteiten wil uitbreiden, biedt het perceel vanwege de diepte ervan voldoende ruimte. De uitbreiding kan deels plaatsvinden binnen het oostelijke bouwvlak (met nog fysieke ruimte voor

circa 550 m²) en tot maximaal 200 m² erbuiten op het achterterrein (dat voor circa 1.000 m² nog onbebouwd is), betreffende het terrein tussen de bestaande bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsbebouwing.

Eventuele toekomstige bedrijfsbebouwing moet 3 m uit de perceelgrens worden gebouwd. Slechts een beperkt deel van het bedrijfsperceel van ongeveer 9 m vanaf de noordelijke bedrijfsperceelsgrens, waar de bedrijfswoning met tuin/erf is gesitueerd, kan vanwege de afstand tot de geprojecteerde woning aan de noordkant niet zonder meer voor categorie 3-activiteiten van het bouwbedrijf worden gebruikt. Dit terrein is in figuur 2 rood gearceerd weergegeven.

Ten aanzien van dat terreingedeelte dient bovendien het volgende in acht te worden genomen:

- het is niet aannemelijk dat de gronden die nu als tuin/erf bij de woning horen in de toekomst zullen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten voor het bouwbedrijf. Dit zou het woongenot van de bedrijfswoning negatief beïnvloeden, zowel vanwege het feit dat de woning dan geen tuin meer heeft als vanwege de hinder die de bewoner ondervindt;
- het is niet aannemelijk dat de bedrijfswoning of bestaande bijgebouwen van de woning (mede vanwege de waarde van deze bebouwing en het feit dat het perceel nog meer dan voldoende ruimte heeft voor uitbreidingen elders op het perceel) in de toekomst zullen worden gebruikt als bedrijfsbebouwing of zullen worden gesloopt ten behoeve van nieuwe bedrijfsbebouwing;
- er zijn onder het vigerende bestemmingsplan (sinds 1994) nooit concrete plannen ontwikkeld om ter plaatse een ander bedrijf te vestigen of concrete plannen ingediend om het bestaande bouwbedrijf uit te breiden op de gronden waar de nu bedrijfswoning met bijbehorend erf is gevestigd.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de geprojecteerde woning aan noordkant van het perceel de huidige bedrijfsvoering van firma Beverwijk en Zonen B.V. niet wordt beperkt.

TOEKOMSTIGE MOGELIJK-
HEDEN BEDRIJFSVOERING

Voor toekomstige uitbreidingen of nieuwe activiteiten geldt dat het gehele perceel kan worden gebruikt voor uitbreiding van bestaande activiteiten of vestiging van nieuwe activiteiten voorzover deze worden beschouwd als categorie 1- en 2-activiteiten en dit op grond van het bestemmingsplan, al dan niet met toepassing van een binnenplanse ontheffing voor bedrijfsbebouwing, is toegestaan. Door de geprojecteerde woning kan slechts een beperkt deel van het bedrijfsperceel niet voor toekomstige categorie 3-activiteiten van het bouwbedrijf worden gebruikt, i.c. een strook van circa 9 m vanaf de noordkant van het bedrijfsperceel. Door de aard van het bestaande gebruik van deze strook voor de bedrijfswoning en bijhorend erf is het echter niet aannemelijk dat deze gronden in de toekomst voor bedrijfsdoeleinden in aanmerking komen. Hiervoor zijn ook nooit concrete plannen ingediend. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat het bedrijf niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering

zal worden beperkt en dat het redelijk is de geprojecteerde woning op minimaal 35 m vanaf de perceelsgrens te situeren, waarbij aan een goed woon- en leefklimaat wordt voldaan.

Op grond van deze motivatie stelt Oranjewoud dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6.3

Ecologie

Bureau Oranjewoud heeft in opdracht van initiatiefnemer een onderzoek uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden in het plangebied. Hierna is de samenvatting van het rapport (projectnummer 161072, revisie 02, 22 juni 2007) weergegeven.

In het kader van de Flora- en faunawet is een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van de natuurgebieden Heuveltjesbosch en Haardennen, die onderdeel zijn van de Ecologische Hoofdstructuur. Dit maakt het noodzakelijk om te toetsen in hoeverre van de voorgenomen plannen strijdigheden met de Flora- en faunawet zijn te verwachten, dan wel de natuurwaarden van de beide natuurgebieden worden aangetast.

Het plangebied bestaat geheel uit grasland en grenst deels aan tuinen en deels aan bos. Binnen het plangebied wordt een aantal beschermde diersoorten verwacht. Het merendeel van deze soorten gebruikt het plangebied voornamelijk als foerageergebied. Voor de strikt beschermde das zal een klein deel van zijn leefgebied verdwijnen. Het deel dat verdwijnt, is slechts van marginale betekenis voor das en heeft geen invloed op de lokale dassenpopulatie. Voor deze soort is dan ook geen ontheffing nodig.

SOORTENBESCHERMING

Bij het nieuwe gebruik van het plangebied zal verlichting worden aangebracht. Vleermuizen zijn gevoelig voor verstoring door licht. In de nieuwe plannen wordt de aanleg voorzien van een bosstrook, waarvoor de belangrijkste vliegroutes en foerageergebieden voor vleermuizen worden afgeschermd tegen licht. Voor vleermuizen is dan ook geen ontheffing nodig. Negatieve effecten worden uitsluitend verwacht op een aantal algemeen voorkomende soorten, waarvoor bij ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling geldt. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig.

De gebieden behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur bestaan voornamelijk uit bos. In de Haardennen liggen verspreid enkele heideterreintjes. Als gevolg van de voorgenomen plannen worden geen veranderingen in de standplaatscondities van deze natuurgebieden verwacht. Veranderingen van de in deze gebieden aanwezige biotopen, of de potentiële floristische kwaliteiten, worden niet verwacht. De meeste soorten komen voornamelijk in het gebied

de Haardennen voor. De afstand tussen dit gebied en het plangebied is meer dan 400 m.

De natuurwaarden van deze gebieden wordt met name gevormd door een aantal zeldzame diersoorten. Onder andere das heeft hier zijn burchtenstelsel. Das is gevoelig voor verstoring als de directe omgeving van zijn burcht door mensen wordt bezocht. Door de plannen zal de recreatie in het bosgebied mogelijk wat toenemen, maar dit zal (bijna uitsluitend) beperkt zijn tot de paden. De kans op verstoring van de dassenburchten is dan ook niet groter dan in de huidige situatie.

Eventuele verstoring van de overige zeldzame soorten is beperkt tot werkzaamheden waarbij veel geluid wordt geproduceerd. Met uitzondering van de vogels zijn de zeldzame soorten hier niet gevoelig voor. Bij vogels zal dit tot een kortstondige schrikreactie leiden. Deze is beperkt en van korte duur. Overleving en reproductie komen hierdoor niet in gevaar.

Conclusie

Als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging worden geen negatieve effecten op strikt beschermde plant- of diersoorten verwacht, noch op de natuurwaarden van de gebieden behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur. Vanuit de voor de natuurbescherming relevante wetgeving zijn er dan ook geen bezwaren tegen het nieuwe bestemmingsplan.

Zorgplicht initiatiefnemer

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 2 Flora- en faunawet). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

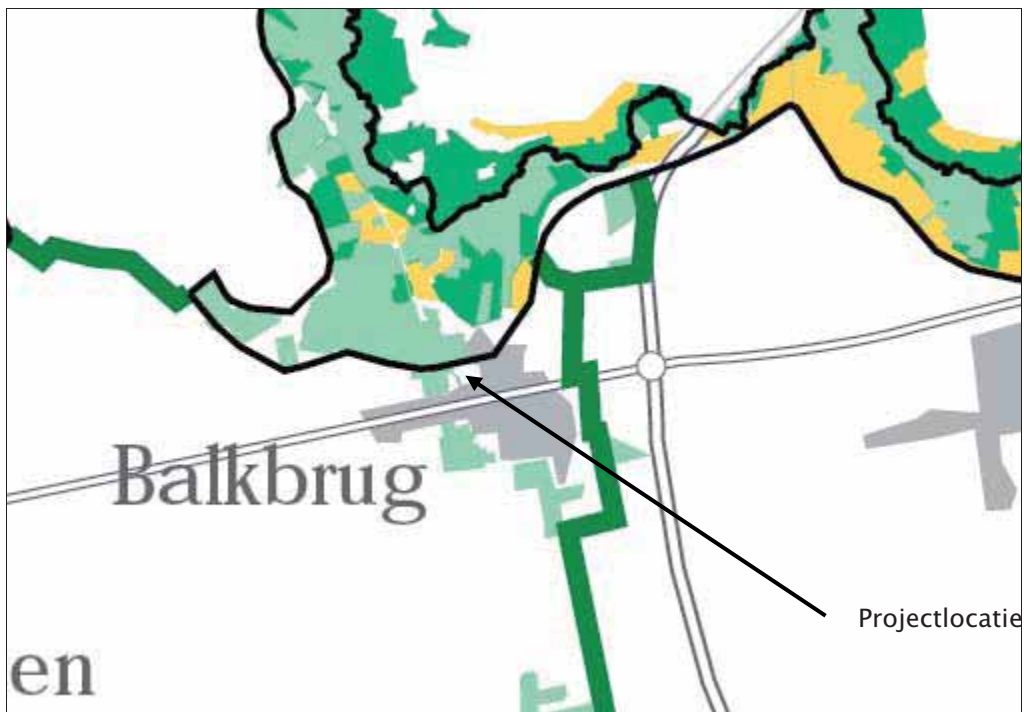
Als veilige periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november. Indien de bouwlocatie in die periode bouwrijp wordt gemaakt, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zoveel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Het rapport Natuurtoets Huisman te Balkbrug (projectnummer 161072, revisie 02, 22 juni 2007) is separaat beschikbaar.

In het 'streekplan Overijssel 2000+' is de Ecologische Hoofdstructuur deels terug te vinden in de functie van het gebied op de plankaart, maar ook in lijnen met belemmering voor uitbreidingsrichting van kernen. De begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is op de natuurbeleidskaart duidelijker weergegeven.

In het specifieke geval van dit projectgebied is op de natuurbeleidskaart te zien dat de buitengrens van de Ecologische Hoofdstructuur begint bij de bestaande bos- en natuurgebieden (licht groen). Een uitsnede uit deze kaart is weergegeven in figuur 1. Het projectgebied bevindt zich ter plaatse van het witte gebied direct ten zuiden van de begrenzing. De lijn die de buitengrens aangeeft, is nog een globale lijn en is niet tot op perceelniveau nauwkeurig. Het betreft een buitenlijn, waarbinnen de Ecologische Hoofdstructuur moet worden gerealiseerd.

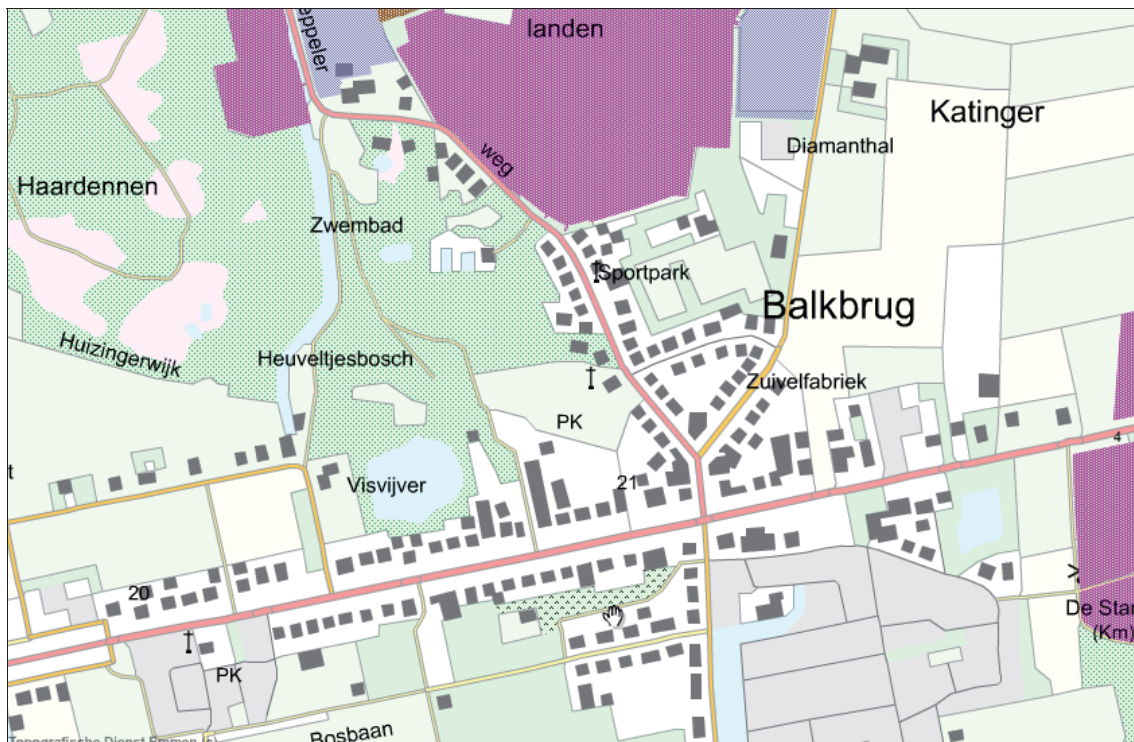


Figuur 1: Uitsnede Natuurbeleidskaart

Natuurgebiedsplan

Een nadere uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur vindt plaats in het Natuurgebiedsplan. Hierin worden natuurdoelen geformuleerd en de bijbehorende subsidiepakketten weergegeven.

Figuur 2 laat een uitsnede van de bijbehorende kaart zien. De groene delen zijn bestaande natuur. Voor het zachtgroene gebied (deel van het projectgebied) zijn geen beheerpakketten mogelijk. Dat wil zeggen dat het perceel niet tot de Ecologische Hoofdstructuur behoort.



Figuur 2: Uitsnede natuurgebiedskaart

6.4

Water en bodem

6.4.1

Watertoets

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden. De resultaten van de watertoets zijn door ingenieursbureau Oranjewoud verder uitgewerkt in het rapport Locatie Huisman te Balkbrug, Toelichting watertoets (projectnummer 161072, revisie 03, 12 juli 2007, separaat beschikbaar).

Resultaten watertoets

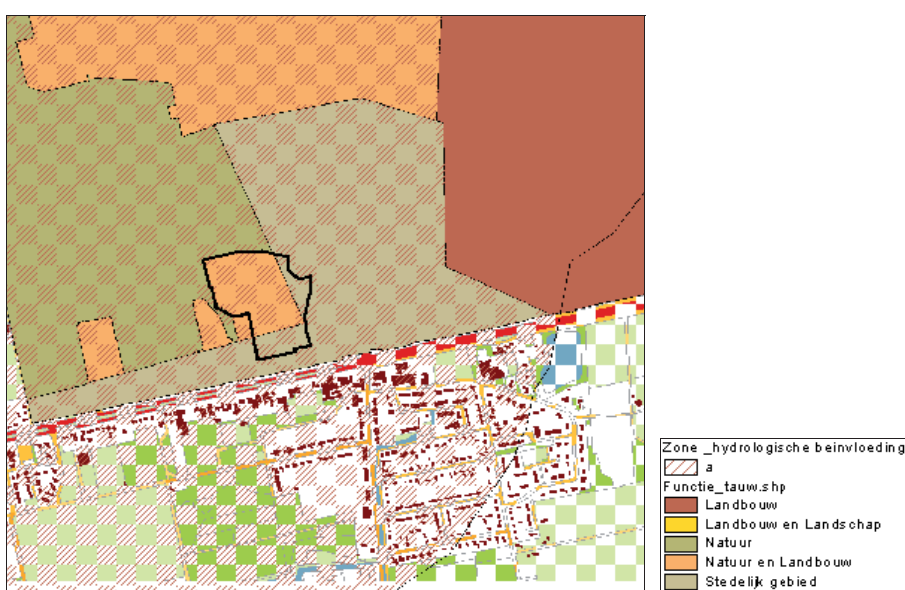
Het plan ligt in het stroomgebied van de Reest. In het plan komen geen watergangen of schouwsloten van het waterschap voor. Het plan ligt op de grens van twee peilvakken (kaart 1). Peilvak 1 heeft een maximum peil van NAP +3,40 m en peilvak 2 heeft een maximumpeil van NAP +3,75 m NAP. In het plangebied, achter de woningen Meppelerweg 18-20 bevindt zich een dompelpomp, die aanslaat zodra zich wateroverlast voordoet. Deze pomp zorgt voor de afvoer van het overtollig regenwater naar de middenberm van de Zwolseweg en sluit daar aan op het regenwaterriool. Deze pomp is onmisbaar en moet worden gehandhaafd. De pomp moet op het laagste punt in het plangebied staan. In

het geval de geplande waterberging in het plangebied het laagste punt wordt, dan moet de pomp daarheen worden verplaatst.

In het zuidelijke plangebied ligt achter de woningen langs de Meppelerweg een sloot. Deze sloot moet gehandhaafd blijven ter voorkoming van wateroverlast voor de genoemde woningen. Deze sloot moet worden verbonden met de geplande waterpartij.



Kaart 1 Waterhuishouding



Kaart 2 Zone van hydrologische beïnvloeding

Het plan ligt in een zone van hydrologische beïnvloeding (kaart 2). In het waterbeheerplan van Waterschap Reest en Wieden zijn zones opgenomen waarbinnen wijzigingen in de hydrologische situatie van invloed kan zijn op omliggende functies. Vaak gaat het om een grensgebied tussen natuur en landbouw. Voor deze gebieden geldt als uitgangspunt dat de bestaande waterhuishouding moet worden gehandhaafd of - indien noodzakelijk - moet worden verbeterd.

Het plangebied ligt niet in een beekdal. Ten noorden van het plangebied loopt het beekdal van de Reest. Het beekdal van de Reest is aangeduid als een risicogebied. De kans op overstromingen of wateroverlast is daar groot.

Verder speelt de Kaderrichtlijn Water een rol. Het plan ligt dichtbij het waterlichaam 'de Reest'. Dit waterlichaam valt onder het type langzaam stromende middenloop op veenbodem (type R12). Hoewel de doelstellingen voor de Kaderrichtlijn Water nog moeten worden bepaald, is het belangrijk dat de kwaliteit van het afstromende water binnen het stroomgebied van dit waterlichaam wordt gewaarborgd. Dat is bij activiteiten die geen grote belasting op het milieu vormen mogelijk door bijvoorbeeld bronmaatregelen toe te passen zoals het gebruik van duurzame materialen.

Oplossingsrichting

In het plan zal door de nieuwe bebouwing een vuilwaterstroom ontstaan. Door aan te sluiten op het rioolstelsel van Balkbrug (gescheiden rioolstelsel) zal deze vuilwaterstroom worden gescheiden van het hemelwater. Hierdoor wordt rekening gehouden met de kwaliteit van het afstromend water zoals hiervoor genoemd.

Het plangebied kent duidelijke hoogteverschillen. Middenin het plan ligt een greppel. Het plan bestaat voornamelijk uit zandgronden met een relatief lage grondwaterstand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt ongeveer tussen de 40 cm en 80 cm onder het maaiveld.

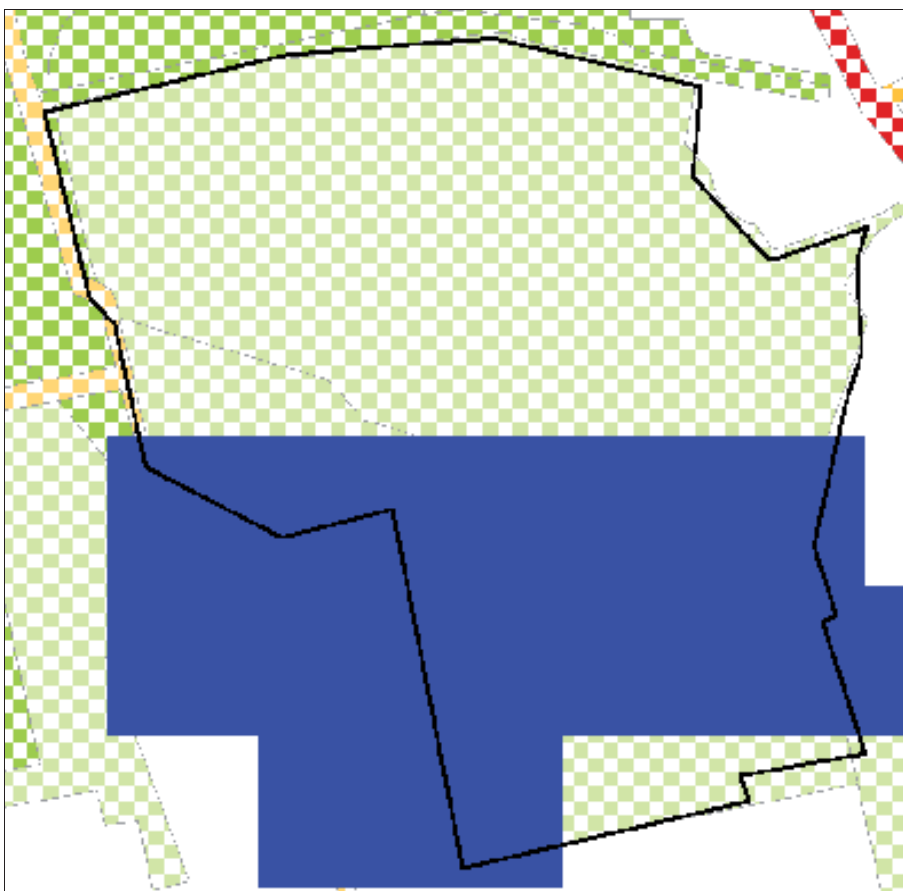
Het gebied is geschikt voor infiltratie. Er komt geen slecht doorlatende laag voor in het plangebied. De afvoer van water vindt alleen via het grondwater plaats en is zeer gering.

Oplossingsrichting

In de hogere delen van het plangebied zijn infiltratievoorzieningen gepland. Op deze voorzieningen wordt al het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken aangesloten (daken en bestrating). Hiertoe zal de materiaalkeuze van de bebouwing en de wegen worden afgestemd op de voorschriften uit Duurzaam bouwen. Gezien de beschikbare ruimte wordt uitgegaan van bovengrondse voorzieningen (wadi's).

Een belangrijk aandachtspunt is de aanwezigheid van een komvormige laagte in het zuiden van het plangebied (kaart 3). De komvormige laagte geeft aan

dat een deel van het gebied ligt opgesloten tussen hogere delen. Bij regenval kan dit plaatselijk leiden tot wateroverlast.



Kaart 3 Plangebied met de komvormige laagte (blauw)

Door in dit lage deel een waterpartij/vijver te maken, wordt rekening gehouden met dit wateraspect. Uit berekeningen is gebleken dat de vijver (1.600 m²) over voldoende bergingscapaciteit beschikt om de toename van het verhardingspercentage te compenseren.

Een complete uiteenzetting van de knelpunten en de oplossingsrichtingen is opgenomen in bijlage I van het rapport Locatie Huisman te Balkbrug, Toelichting watertoets (projectnummer 161072, revisie 03, 12 juli 2007).

Conclusie

Voor de knelpunten zijn oplossingsrichtingen opgesteld waardoor de watertoets geen bezwaar vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

6.4.2

Bodemgesteldheid

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem dient in het kader van de bouwvergunning te worden onderzocht.

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 161072, revisie 00, maart 2006).

Het doel van een verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit vast te leggen in het kader van de Bouwverordening. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NNI, 1999). Het veldwerk is uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 (beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-procescertificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch onderzoek).

Het bureauonderzoek geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. Ook wordt niet verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed. Op basis van dit vooronderzoek is voor de onderzoekslocatie de strategie voor een grootschalig onverdachte locatie (ONV-GR) aangehouden. Wel zijn de boringen ter plaatse van de gedempte watergang, de terreingrens met het bouwbedrijf en de terreingrens met de Zwolseweg 13 afgewerkt als peilbuis. Ter plaatse van de voormalige schuur op de noordwestzijde van het terrein is een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd.

Conclusie

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. In de humeuze bovengrond en de veenlaag in de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan EOX gemeten. De puinhoudende grond ter plaatse van de gedempte watergang bevat lichtverhoogde gehalten aan lood, EOX, minerale olie en PAK. In de overige ondergrondmonsters zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond. In het grondwater zijn lokaal lichtverhoogde gehalten aan chroom aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de verhoogde gehalten aan genoemde componenten. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en woningbouw.

Tijdens de grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een gedempte watergang op het terrein. Gezien de aangetroffen puinresten en lichte verontreiniging wordt een separate afvoer van het dempingmateriaal geadviseerd. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet.

Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het bouwstoffenbesluit te worden verricht.

Het rapport Verkennend bodemonderzoek Zwolseweg te Balkbrug (projectnummer 161072, revisie 00, 31 maart 2006) is separaat beschikbaar.

6.5

Archeologie

Zoals is aangegeven in hoofdstuk 2 (2.2), is de kans op het aantreffen van archeologische resten in de zuidelijke helft van het plangebied zeer klein.

Op grond van de opgestelde archeologische verwachting en op basis van de boorgegevens kan worden geconstateerd dat de kans op het aantreffen van archeologische sporen ook voor het noordelijke gedeelte van het terrein vrijwel nihil is.

Het in drie boringen aangetroffen podzolprofiel is afgetopt of volledig verstoord. De laag met mogelijke prehistorische resten (woongrond) is hier niet intact en in de overige boringen zelfs niet aanwezig. Deze bewering wordt ondersteund door het ontbreken van archeologische indicatoren (zoals houtskool, vuursteen- en aardewerkfragmenten) in de gezeefde boorkernen. Het is echter in theorie niet uitgesloten dat er geen (al dan niet verstoorde) kleine steentijd vindplaats van enige vierkante meters aanwezig is. Resten daarvan worden door middel van een booronderzoek moeilijk herkend. De kans dat een dergelijke kleine vondstconcentratie ook nog intact is, is dan wel uiterst gering.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied vooralsnog geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van een of meer archeologische vindplaatsen.

Conclusies en aanbevelingen (Heerenveen, april 2006)

De voorgenomen graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw op locatie Zwolseweg te Balkbrug kunnen mogelijk aanwezige archeologische resten aantasten.

Hiervoor werd een bureauonderzoek uitgevoerd met als doel de reeds bekende archeologische waarden in het gebied te inventariseren. Het resultaat is een archeologisch verwachtingsmodel. Het inventariserend veldonderzoek (niet gravend) diende dit model te toetsen en aan te vullen.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het riviertje de Reest in de overgangszone naar het veenkoloniale gebied van Noord-Overijssel. Het grenst in het noordwesten aan een beboste zandrug en in het westen aan een voormalig stuifzandgebied waarvan het plangebied eens deel uitmaakte.

In het verwachtingsmodel is uitgegaan van een middelhoge verwachting voor het noordelijke gedeelte en een lage verwachting voor het zuidelijke deel van het plangebied.

Het archeologisch booronderzoek werd daarom slechts in het noordelijke deel van het plangebied uitgevoerd.

De opgestelde vraagstelling voor het booronderzoek kan als volgt worden beantwoord.

- Wat is de bodemopbouw binnen het plangebied en wat is de gaafheid ervan?
De bodem binnen het plangebied bestaat uit zeer fijn tot matig fijn zwak humeus zand, waarvan de bovengrond tot 40 cm - 100 cm -mv is verstoord. In het zuidelijke gedeelte van het onderzochte terrein is veen/restveen aangetroffen.
- Zijn er archeologische indicatoren aanwezig?
Er zijn in de boorkernen geen archeologische indicatoren aangetroffen. Eveneens ontbreekt een intacte podzolprofiel met een mogelijke archeologische laag.
- Is er een vervolgonderzoek nodig en in welke vorm?
Aan de hand van de geconstateerde bodemverstoring en de afwezigheid van archeologische indicatoren of andere aanwijzingen voor een vindplaats, wordt een vervolgonderzoek niet nodig geacht.

Geconcludeerd kan worden op basis van onderzoeksresultaten dat in het plangebied geen vindplaats aanwezig is. Het is derhalve niet noodzakelijk om in een vervolgotraject aanvullend onderzoek te verrichten of extra maatregelen te treffen. Met het oog op methodologische beperkingen van het booronderzoek dient rekening te worden gehouden met het aantreffen van losse archeologische vondsten tijdens de graafwerkzaamheden. Indien deze worden aangetroffen, bestaat er een wettelijke verplichting tot het zo snel mogelijk melden hiervan aan het bevoegd gezag (Monumentenwet 1988, artikel 47).

Het rapport Archeologisch Rapport 2006/22, inventariserend veldonderzoek aan de Zwolseweg te Balkbrug (projectnummer 161072, revisie 00, 12 april 2006) is separaat beschikbaar.

6.6

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen en heeft tot doel individuen en groepen te beschermen tegen ongelukken met gevaarlijke stoffen en tegen ontwrichtende effecten van een ramp. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Ook ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen in de toekomst wettelijke normen worden vastgesteld. Vooralsnog dient op dit punt echter te worden gewerkt met bestaande circulaire's, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd waarvan de resultaten hierna zijn weergegeven.

In de nabijheid van het planontwikkelingsgebied bevinden zich twee Bevi-inrichtingen, te noemen: Frico-cheese (ammoniak koelinstallatie) en Garagebedrijf Altena (lpg-tankstation). Bij Frico-cheese ligt de plaatsgebonden risicocontour op een afstand van 45 m. Dit heeft geen consequenties voor de planologische ontwikkeling. In het kader van het groepsrisico bij Frico-cheese is in het REVI geen afstand tot de grens van het invloedsgebied opgenomen. De plaatsgebonden risicocontour van het lpg-station is in de worst case 110 m. De plaatsgebonden risicocontour ligt in de worst case ver van het plangebied vandaan en vormt geen knelpunt voor de planologische ontwikkeling. Het invloedsgebied op het groepsrisico van een lpg-station is 150 m. Aangezien het plangebied niet binnen dit invloedsgebied ligt, dient het groepsrisico niet te worden berekend.

INRICHTINGEN

Om de risico's van wegtransport in de nabijheid van het plangebied te bepalen, is gebruikgemaakt van de rapportage Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' (AVIV, 24 maart 2003). Geen van de omliggende wegen komt voor in deze Risicoatlas. Dit betekent dat er geen risicobron voor wat betreft vervoer gevaarlijke stoffen over de weg aanwezig is.

WEGTRANSPORT

Aangezien er geen spoorlijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig is, is er geen risicobron voor wat betreft vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor. Ten noorden van het plangebied op circa 1 km van het plangebied is een gasleiding gesitueerd. Deze gasleiding buigt af en is vervolgens gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied. De afstand aan deze kant van de gasleiding tot het plangebied is circa 1 km. Aangezien de afstand van beide kanten van de gasleiding tot het plangebied zeer groot is, is geen sprake van plaatsgebonden en groepsrisico.

SPOOR

Ook uit de risicokaart Overijssel (internetversie, april 2009), blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobron voor wat betreft transport aanwezig is.

Conclusie

Er zijn geen knelpunten aanwezig voor wat betreft de risico's van inrichtingen en het transport van gevaarlijke stoffen.

Het rapport Verantwoordingsplicht externe veiligheid (projectnummer: 174749, revisie 01, 23 augustus 2007) is separaat beschikbaar.

6.7

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden, waardoor de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit nu is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van deze wet. Deze wijziging

van de Wet milieubeheer wordt ook wel de nieuwe Wet luchtkwaliteit genoemd.

Met de wijziging van de Wet milieubeheer is, behoudens het overgangsrecht, het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de daarop gebaseerde Besluiten en Ministeriële regelingen vervallen. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'in betekenende mate' van belang.

In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is geregeld dat de uitoefening van bevoegdheden (vaak besluiten over planontwikkelingen) die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, niet meer hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden zoals die zijn opgenomen in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Er is sprake van een 'niet in betekenende mate' bijdrage wanneer de toename van de concentraties fijn stof en stikstofdioxide als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling niet meer bedraagt dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen', die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn tevens categorieën van gevallen opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Zo hoeft een woningbouwontwikkeling van minder dan 500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 33.333 m² niet meer te worden onderzocht op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor dus ook geen toetsing aan de grenswaarden meer plaats te vinden.

Het huidige plan betreft de ontwikkeling van 20 woningen in Pluimswijk te Balkbrug (gemeente Hardenberg). De omvang van deze planontwikkeling past binnen een in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangegeven categorie (artikel 4). Om deze reden is de ontwikkeling toetsingsvrij en kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven. De luchtkwaliteit staat op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c besluitvorming niet in de weg.

In 2006 (voor inwerkingtreding van de wijziging van de Wet milieubeheer) is er door ingenieursbureau Oranjewoud een onderzoek verricht (rapport Bouwplan locatie Huisman Balkbrug, Luchtkwaliteitonderzoek in kader Blk'05, projectnummer 161072, revisienummer 00, 31-05-2006).

Uitkomst hiervan is dat langs de Zwolseweg en de Meppelerweg de grenswaarden uit het Blk'05 niet worden overschreden. Naar verwachting is er een aanvaardbare luchtkwaliteit voor toekomstige bewoners in het plangebied gewaarborgd.

In 2009 is de (in 2006) uitgevoerde berekening van de luchtkwaliteit en de effecten daarop geactualiseerd en ook hieruit blijkt dat de grenswaarden langs de Zwolseweg en Meppelerweg niet worden overschreden.

Het rapport Bouwplan locatie Huisman Balkbrug, Luchtkwaliteitonderzoek in kader Blk'05, projectnummer 161072, revisienummer 00, 31-05-2006 en de geactualiseerde gegevens luchtkwaliteit 2009 zijn separaat beschikbaar.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De ontwikkeling van het plangebied berust op particulier initiatief van Archem en Eerde.

Dit bedrijf draagt de kosten voor:

- planvorming;
- grondverwervingskosten;
- het bouw- en woonrijp maken van het terrein en de aanleg van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt na gereedkoming om niet overgedragen aan de gemeente.

Zowel de kosten- als opbrengstkant is door het bedrijf in beeld gebracht. Er is rekening gehouden met de grondkosten, de bouwkosten en de bijkomende kosten zoals de planontwikkelingskosten, leges nutsvoorzieningen. Aan de opbrengstkant zijn de verwachte opbrengsten uit de verkoop van woningen en grond in beeld gebracht. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het project sluit met een positief resultaat.

De realisatie geschiedt voor de gemeente op een budgettair neutrale wijze. De financiële afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn vastgelegd in de samenwerkings- en de realisatieovereenkomst.

Aldus is de financieel-economische haalbaarheid van het plan voor de gemeente Hardenberg aangetoond.

Inspraak en overleg



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedure en de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). De conclusies van de inspraak zijn in paragraaf 8.1 weergegeven. De volledige reacties en reactie van de gemeente in het kader van de inspraak zijn opgenomen in de bijlagen.

De binnengekomen reacties in het kader van het vooroverleg zijn in paragraaf 8.2 samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Ook de binnengekomen reacties in het kader van het vooroverleg zijn in de bijlagen opgenomen.

8.1

Inspraak

Het overzicht van de gevolgde procedure van het voorontwerpbestemmingsplan Pluimswijk is opgenomen in bijlage 3 Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Pluimswijk.

Gedurende de inspraaktermijn zijn twee zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze zienswijzen zijn opgenomen en verwerkt in het eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Pluimswijk (zie bijlage 3).

ZIENSWIJZEN

De conclusie uit deze zienswijzen is dat:

- De zienswijze van de Belangenvereniging Locatie Huisman niet wordt overgenomen.
- De zienswijze van Landschap Overijssel op een van de acht punten wordt overgenomen.

Het betreft hier de opmerking dat het bestemmingsplan moet worden aangepast en getoetst aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening in plaats van aan het streekplan.

OPMERKING

De gemeente geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan ten onrechte nog wordt gesproken over de mogelijkheden vanuit het streekplan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

REACTIE

8.2

Overleg

A. Provincie Overijssel

Opmerking

Gedeputeerde Staten merken op dat het plan niet is gebaseerd op het nieuwe provinciale beleid, dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Reactie

De gemeente geeft aan dat het plan hierop wordt aangepast.

B. VROM-Inspectie

Opmerking

De VROM-Inspectie Regio Oost geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie

De gemeente neemt hiervan met instemming kennis.

B i j l a g e n

1. Gebiedskenmerken Omgevingsverordening
2. Overzicht rapporten en memo's uitgevoerde onderzoeken
3. Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Pluimswijk
4. Vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten en VROM-Inspectie

Bijlage 1
Gebiedskenmerken Omgevingsverordening

Gebiedskenmerk natuurlijke laag

Het gebied kent twee verschillende natuurlijke lagen, namelijk

- dekzandvlakte en -ruggen;
- hoogveengebieden.

Dekzandvlakte en -ruggen

Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat wordt gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog-droog en laag-nat gebied. Dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten, en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Dekzandvlakten en -ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

NORM

Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

RICHTING

Hoogveengebieden

De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken verstookt. De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden.

De overige delen van de hoogveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het nog resterende veenpakket; het waterpeil is hier op afgestemd.

NORM

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de nabijheid van hoogveenrestanten dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging tegen te gaan.

RICHTING

Gebiedskenmerk laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het gebied kent twee verschillende lagen van het agrarisch cultuurlandschap, namelijk:

- jong heide- en broekontginningslandschap;
- veenkoloniaal landschap.

Jong heide- en broekontginningslandschap

Ten opzichte van het omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex.

RICHTING

Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Veenkoloniaal landschap

Grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte ontwikkelingen te koppelen.

NORM

Het veenkoloniaal landschap krijgt een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Het bestaande stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaatsvinden.

Bijlage 2

Overzicht rapporten uitgevoerde onderzoeken

- Groenbeheerplan locatie Huisman Balkbrug, projectnr. 182505, revisie 00, 1 augustus 2008, Eindconcept
- Beplantingsplan locatie Huisman Balkbrug, Toelichting, projectnr. 182505, revisie 00, 01 augustus 2008, Eindconcept
- Verkavelingsplan locatie Huisman Balkbrug, Toelichting, projectnummer 18205, revisie 00, 1 augustus 2008, Eindconcept
- Verantwoordingsplicht externe veiligheid, Locatie Huisman te Balkbrug, projectnr. 174749, revisie 01, 23 augustus 2007, Eindrapport
- Natuurtoets Huisman te Balkbrug, onderzoek naar beschermde natuurwaarden, projectnr. 161072, revisie 02, 22 juni 2007, definitief
- Bouwplan locatie Huisman, Balkbrug, Luchtkwaliteitonderzoek in kader Blk'05, projectnr. 161072, revisie 00, datum 31-05-2006
- Geactualiseerde gegevens luchtkwaliteit 2009
- Memo: Luchtkwaliteit als gevolg van e ontwikkeling Pluimswijk te Balkbrug, projectnummer 196864, 8 april 2009
- Archeologisch Rapport 2006/22, Inventariserend veldonderzoek aan de Zwolseweg te Balkbrug, projectnummer 161072, revisie 00, 12 april 2006, definitief
- Rapport Akoestisch onderzoek en hinderonderzoek bouwplan locatie Huisman Balkbrug (projectnummer 161072, revisie 00, 29-05-2006)
- Aanvullend onderzoek bij 161072-rapp-00 (geluidsbelasting, hinder), kenmerk 174749, 23 augustus 2007
- Rapport Akoestisch onderzoek, locatie Huisman te Balkbrug, projectnr. 196864, revisie 00, datum 5 februari 2009
- Verkennend bodemonderzoek, Zwolseweg te Balkbrug, projectnr. 161072, revisie 00, maart 2006, definitief
- Watertoetsdocument, waterschap Reest en Wieden
- Locatie Huisman te Balkbrug, Toelichting Watertoets, projectnr. 161072, revisie 03, 12 juli 2007, Definitief eindrapport
- Memo: Pluimswijk, afstanden tot woonbebouwing, projectnummer 182505, 22 december 2009

Bijlage 3
Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmings-
plan Pluimswijk

EINDVERSLAG
INSPRAAKPROCEDURE
VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN PLUIMSWIJK

AFDELING RUIMTE EN ECONOMIE
CLUSTER RUIMTE
JANUARI 2010

INHOUD:

- I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- II. ZIENSWIJZEN**
- III. COMMENTAAR OP ZIENSWIJZEN**
- IV. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**
- V. CONCLUSIE EN BESLUIT**
- VI. BIJLAGEN**

I. overzicht gevolgde procedure

ter inzage legging

Het voorontwerp van het plan heeft vanaf donderdag 1 oktober 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 11 november 2009 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

inloopbijeenkomst

Op maandag 12 oktober 2009 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Trefpunt te Balkbrug. Tijdens deze gelegenheid kon van het plan kennis worden genomen en konden er vragen worden gesteld.

Verder was er voor belangstellenden een procedureoverzicht en een model-inspraakformulier beschikbaar. Hiervan zijn enkele exemplaren afgenomen. Naar schatting hebben zo'n 60 à 70 personen van deze bijeenkomst gebruik gemaakt.

bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad de Toren van woensdag 30 september 2009.

Verder is ook door een persbericht melding gemaakt van de inloopbijeenkomst en de inspraakprocedure in De Toren van 7 oktober 2009.

II. Zienswijzen

Een schriftelijke zienswijze is ontvangen van:

1. Belangenvereniging Locatie Huisman te Balkbrug;
2. Landschap Overijssel, Poppenallee 39 te Dalfsen.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden of afgegeven en kunnen daarmee als tijdig ingediend worden aangemerkt.

Onder III worden de zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. De planaanpassingen zijn **vetgedrukt** weergegeven.

III. commentaar op zienswijzen

1. Belangenvereniging Locatie Huisman

samenvatting zienswijze

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- a. De belangenvereniging is van mening dat het aanbod van bestaande woningen in Balkbrug voldoende is om te voorzien in de behoefte aan woningen in Balkbrug.

- b. De belangenvereniging vindt dat met de keuze deze locatie te bebouwen er geen rekening wordt gehouden met:
- de ecologische hoofdstructuur;
 - de behoefte van de omwonenden;
 - de aanwezige flora en fauna.
- c. De belangenvereniging is van mening dat deze ontwikkeling niet in het belang is van verschillende partijen in Balkbrug, maar alleen het belang dient van de ontwikkelaar en diens relaties.

commentaar

Per punt zal commentaar worden gegeven op de zienswijzen.

Ad a.

De belangenvereniging is van mening dat het aanbod in Balkbrug van bestaande woningen voldoende is voor de behoefte aan woningen in Balkbrug.

Er zijn onderzoeken uitgevoerd naar de woningbehoefte in o.a. Balkbrug. De conclusies van deze onderzoeken zijn vastgelegd in het Woonplan 2003 – 2007 en het Woonplan 2008 – 2012. Deze woonplannen zijn vastgesteld en vormen de basis van ons woningbouwbeleid.

Naast het aanbod van bestaande woningen in Balkbrug is er sprake van een behoefte aan nieuwbouw. Het plan voorziet in de behoefte aan vrijstaande nieuwbouwwoningen in het duurdere segment en zorgt voor een binding van de kader en hoger opgeleide inwoners.. Uiteraard worden er daarnaast ook bestaande woningen aangeboden. Met de huidige economische situatie is de verkoop van bestaande woningen afgenomen. Gezien de onderzoeksgegevens is er echter een groei van het aantal huishoudens in Balkbrug te verwachten. Een aanbod van bestaande woningen voorziet daar niet in. Deze worden immers, voor het overgrote deel, ook nu bewoond. Het aanbod richt zich ook op de behoefte buiten het dorp.

De vrije kavels zijn inmiddels door de ontwikkelaar op de markt aangeboden. Binnen een uur waren er op de vrije kavels betaalde opties van € 1.000,- genomen.

Ad b.

De belangenvereniging is het niet eens met de locatiekeuze. Daarbij worden verschillende argumenten aangedragen.

Eerste aandachtspunt: de naastgelegen ecologische hoofdstructuur:

De locatie Pluimswijk is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur, maar grenst aan de buitenlijn van het projectgebied waarbinnen de ecologische hoofdstructuur moet worden gerealiseerd. Daarnaast is er bij het ontwerp van het gebied er ruimschoots rekening gehouden met de natuur in de omgeving. De belangenvereniging noemt het huidige perceel een overgangsgebied voor de ecologische hoofdstructuur. Weliswaar verandert het uiterlijk van de locatie, maar gezien de bebouwingsdichtheid en het groene karakter van het gebied kan het gezien worden als een overgangsgebied naar het bos.

Zie onderstaande algemene opmerking.

Tweede aandachtspunt: de behoefte van de omwonenden:

Wij kunnen ons voorstellen dat de huidige situatie als rustpunt wordt ervaren vanuit de achtertuinen van bestaande woningen en dat het huidige uitzicht prettig is. Het is echter niet zo dat de achterzijde van de woningen met deze ontwikkeling geen rust en uitzicht meer biedt. De ontwikkeling betreft de bouw van 20 woningen, die zijn verspreid over het gebied Pluimswijk, met daartussen veel openbaar groen en bos. Daarmee wordt er ruimte geschapen tussen de achtertuinen van de bestaande woningen en de nieuwbouw. Die ruimte is kwalitatief hoogwaardig en het beoogde gebruik levert geen grote drukte of onrust voor omwonenden. Zie onderstaande algemene opmerking.

Derde aandachtspunt: aanwezige flora en fauna.

Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat er geen negatieve effecten op strikt beschermde plant- of diersoorten wordt verwacht, noch op de natuurwaarden van de gebieden behorende tot de ecologische hoofdstructuur. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, dient het bouwrijp maken plaats te vinden in de periode van half augustus tot half november. Verder dienen er, in geval er bij werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zoveel mogelijk te voorkomen. Indien verstoring wordt waargenomen, zal gekeken worden naar de mogelijkheden om schade te voorkomen. Zie onderstaande algemene opmerking

ALGEMEEN ONDER AD B:

Onder het huidige bestemmingsplan "Buitengebied" is het mogelijk om op de locatie agrarisch bedrijf, waaronder ook wordt begrepen een boomkwekerijbedrijf uit te oefenen. De gronden zijn tevens bestemd voor extensief recreatief medegebruik in de vorm van fiets-, wandel- en ruitersporen. Een en ander met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Door middels van een binnenplanse vrijstelling kan er toestemming worden verleend voor de aanleg van een snelgroeiend bos en de bouw van één melk- en/of schuilstal per bedrijf, met een maximale oppervlakte per stal van 100 m² en een maximale goothoogte van 2,5 meter. Daarnaast gelden de algemene vrijstellingsbevoegdheden van Burgemeester en Wethouders.

Ad c. De belangenvereniging is van mening dat de ontwikkeling niet in het belang is van verschillende partijen in Balkbrug, maar alleen het belang dient van de ontwikkelaar en diens relaties.

Uiteraard moeten de verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen. Het woonbeleid van de gemeente laat zien dat de geplande woningen in een behoefte voorzien voor inwoners van Balkbrug. Dit is voor ons reden medewerking te verlenen. De bewering dat de ontwikkeling alleen in het belang van de ontwikkelaar of diens relaties is, delen wij dus niet. Het algemeen belang is gebaat bij deze ontwikkeling. Dit blijkt uit de snelheid waarmee er betaalde opties van € 1.000,- op de vrije kavels zijn genomen.

Wij zijn van mening dat met deze invulling de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. De ontwikkeling is dermate ruim en kwalitatief hoogwaardig van opzet dat er weliswaar sprake is van een verandering, maar niet van een onevenredig zware vermindering van de kwaliteit van de omgeving.

Conclusie

De zienswijze van de Belangenvereniging Locatie Huisman wordt derhalve niet overgenomen.

2. Landschap Overijssel

De zienswijze van Landschap Overijssel kan als volgt worden samengevat:

- a. het plangebied grenst onmiddellijk aan een natuurterrein van het Landschap Overijssel;
- b. De ontwikkeling acht Landschap Overijssel zeer slecht voor de ecologische en landschappelijke waarden van het plangebied;
- c. Diverse diersoorten foerageren in het plangebied;
- d. De menselijke beleving van het natuurgebied wordt veel minder door deze ontwikkeling;
- e. Vrees voor een intensiever en meer verspreid recreatief gebruik van het bos;
- f. Verstoring van het natuurlijke milieu door bewoning gebied;
- g. Het bestemmingsplan moet aangepast worden en worden getoetst aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening in plaats van aan het Streekplan;
- h. Er heeft geen inhoudelijk overleg plaatsgevonden met Landschap Overijssel, terwijl dat wel gesteld wordt in het bestemmingsplan.

Ad a.

Het natuurterrein grenst aan het plangebied. Gezien de invulling aan deze zijde met bos, is verstoring van het bestaande bosgebied niet te verwachten. Er is juist meer ruimte en een globalere overgang naar bewoond gebied. In het overgangsgebied wordt bos ingeplant om een goede overgang te creëren naar het natuurgebied.

Ad b.

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat door ontwikkeling van dit perceel flora of fauna er geen negatieve effecten op strikt beschermde plant- of diersoorten worden verwacht, noch op de natuurwaarden van de gebieden behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur.

Ad c.

Uit het onderzoek blijkt dat de verstoring zo marginaal is dat deze niet van invloed is op de populatie van beschermde diersoorten.

Ad d.

Wij zijn het niet eens met de bewering dat de menselijke beleving van het natuurgebied veel minder wordt door deze ontwikkeling. De ontwikkeling verandert het gebied, maar creëert daarmee ook recreatieve mogelijkheden voor de bewoners van Balkbrug in de vorm van een aantrekkelijke parkachtige omgeving die langzaam overgaat in bos.

Onder het huidige bestemmingsplan zijn de gronden van Landschap Overijssel tevens bestemd voor extensief recreatief medegebruik in de vorm van fiets-, wandel- en ruiterspaden.

Ad e.

Het Landschap Overijssel vreest een intensiever en meer verspreid recreatief gebruik van het bos, mede door de geprojecteerde paden. Onder het huidige bestemmingsplan zijn de gronden tevens bestemd voor extensief recreatief medegebruik in de vorm van fiets-, wandel- en ruiterspaden.

Op verzoek van Landschap Overijssel wordt er een hek aan de noordzijde van het plangebied geplaatst, zodat huisdieren niet rechtstreeks het bos in kunnen lopen.

Ad f.

De invulling van het gebied, enkele woningen in een groene omgeving, zal niet zorgen voor een verstoring van het natuurlijke milieu van het bos. In tegendeel: het kan zelfs als een aanvulling worden gezien.

Ad g.

Inderdaad wordt ten onrechte in de toelichting van het bestemmingsplan nog gesproken over de mogelijkheden vanuit het Streekplan.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Ad h.

Landschap Overijssel geeft aan geen inhoudelijk overleg te hebben gevoerd over het plan. Uit stukken die aangeleverd zijn door Archem & Eerde Planontwikkeling, blijkt juist dat in de periode januari 2008 tot en met december 2008 er herhaaldelijk overleg is gevoerd met Landschap Overijssel. Zij staat aan de basis van het huidige verkavelingsplan. Zij heeft het voorstel van de woonclusters bedacht en uitgewerkt, waarna door Archem & Eerde Planontwikkeling het verkavelingsplan is aangepast. Na overleg met Landschap Overijssel zijn een beplantingsplan en een beheerplan opgesteld. Het beplantingsplan, beheerplan en verkavelingsschets zijn ter beoordeling meegegeven. Hierop is door Landschap Overijssel, na een extra herinnering per e-mail, niet gereageerd. Wij zijn van mening dat hierdoor voldoende afstemming heeft plaatsgevonden

De zienswijze van insprekers wordt op punt g derhalve overgenomen en het plan zal op dit punt worden aangepast.

IV. ambtshalve wijzigingen

Dit onderdeel beschrijft de ambtshalve (veelal redactionele) aanpassingen, onderverdeeld naar plantoelichting, planregels en verbeelding.

Algemeen

De afstand tot de inrichting van Beverwijk, Zwolseweg 31-33 moet vanwege de geluidsbelasting minimaal 50 meter bedragen. Feitelijk wordt hieraan voldaan. In het bestemmingsplan is juridisch geregeld dat op een kortere afstand geen hoofdgebouwen gerealiseerd kunnen worden.

A. Plantoelichting

De inrichting van Beverwijk wordt opgenomen in paragraaf 6.1 en wordt de geluidsbelasting behandeld in paragraaf 6.2

B. Planregels

Bij artikelen 3 en 4 wordt aan de bestemmingsomschrijving 'verharding in de vorm van grasbetonblokken' toegevoegd.

Bij artikel 7 wordt:

- de afstand van 5 meter van bebouwing tot de erfgrans wordt gewijzigd in 3 meter;
- voor een gedeelte van de bestemming 'wonen' wordt een aanduiding opgenomen welke aangeeft dat geen hoofdgebouw gerealiseerd mag worden;

C. verbeelding

De uitrit van het Trefpunt op de toegangsweg naar Pluimswijk wordt op de verbeelding ingetekend.

Aanduiding m.b.t. het niet mogen bouwen van een hoofdgebouw wordt op de verbeelding ingetekend.

V. conclusie en besluit

Gelet op het een en ander hebben wij besloten:

1. te reageren op de zienswijzen van insprekers zoals is genoemd in het commentaar onder III en op de aangegeven punten het plan aan te passen;
2. het plan ambtshalve te wijzigen zoals is aangegeven onder IV;
3. het plan in procedure te brengen door het ontwerp-plan ter visie te leggen;
4. een afschrift van dit verslag toe te zenden aan de insprekers en het aanbieden aan de gemeenteraad bij het voorstel tot planvaststelling.

Hardenberg, januari 2010.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

burgemeester,

secretaris

Bijlage 4

Vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten en VROM-Inspectie

Gemeente Hardenberg

29 OKT. 2009

Ingekomen

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
<http://provincie.overijssel.nl>
postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA HARDENBERG

Inlichtingen bij
Mevr. N. Visschers
telefoon 038 499 8185
n.visschers@overijssel.nl

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. BRO: Voorontwerp-bestemmingsplan, "Balkbrug, woongebied Pluimswijk", gemeente Hardenberg.

Datum

27.10.2009

Kenmerk

2009/0161632

Pagina

1

Uw brief

Uw kenmerk

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft uw college de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het bovengenoemde plan, aangaande het realiseren van een woongebied van 4.86.61 ha met 20 vrijstaande woningen in een bosrijke omgeving te Balkbrug. Wij constateren dat het plan van provinciaal belang is.

Algemeen

Geruime tijd geleden is het overleg gestart wat betreft woongebied Pluimswijk, te Balkbrug. In deze tijd gold nog het Streekplan Overijssel 2000+ waar in het plan naar gerefereerd wordt.

Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd, dat ondermeer in de plaats treedt van het Streekplan Overijssel 2000+ en de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving (VFLO). De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterweg (en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet) en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Planbeoordeling

Omdat het plan na vaststelling van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening in procedure zal worden gebracht zal het plan en de daarbij behorende toelichting gebaseerd moeten zijn op dit provinciale beleid.

Wij constateren dat het plan niet is gebaseerd op het nieuwe provinciale beleid, dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. In deze documenten wordt gesproken over generieke beleidskeuzes (OF), het ontwikkelingsperspectief (WAAR) en gebiedskenmerken (HOE).

Het ontwikkelingsperspectief voor het gebied is "geplande woonwijk". Dit geeft aan dat de ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid zoals dat is verwoord in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Echter, in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is hieraan op geen enkele wijze aandacht besteed.

Conclusie

Het is van belang dat het voorliggende plan aangepast wordt voor wat betreft het provinciaal beleid en dat er aangegeven wordt op welke wijze dit plan past binnen het beleid van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Bijlagen

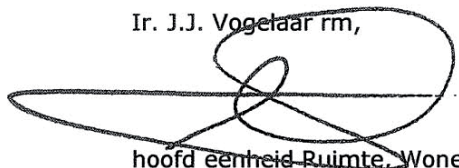
Datum verzending

28. OKT. 2009

Indien het plan aangepast wordt wat betreft het nieuwe provinciale beleid en vervolgens in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen redenen zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Ir. J.J. Vogetaar rm,



hoofd eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.

Datum

27.10.2009

Kenmerk

2009/0161632

Pagina

2

Uw brief

Uw kenmerk



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 136 6800 AC Arnhem

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Gemeente Hardenberg

- 4 BEC.

Ingekomen

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Oost

Pels Rijckenstraat 1
Postbus 136
6800 AC Arnhem
www.vrom.nl

Contactpersoon
ir. W.P.J. ter Haar

T 026-3528400
F 026-3528455
via-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20090069620-WHA-O

Kopie aan
Provincie Overijssel
Dienst RWB
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

Datum 3 december 2009
Betreft voorontwerp bestemmingsplan "Balkbrug, woongebied Pluimswijk"

Geacht college,

Op 26 juni 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Balkbrug, woongebied Pluimswijk".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Oost,

mr. R.J.M. van den Bogert