

No.:
Afdelingshoofd: G. Karstens

Raad: 15 juni 2010

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied
Pluimswijk'

Stuknr.: 132928

Hardenberg, 4 mei 2010

Wat willen we bereiken, over welke ambitie(s) uit het meerjarenprogramma gaat het?

De programmaliijn Wonen zet in op groei van het aantal woningen en het op peil houden van de bevolking. Ook wil de gemeente Hardenberg woonkwaliteit bieden aan mensen met hogere 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. Op basis van het gemeentelijke woonplan is in Balkbrug behoefte aan woningen in het duurdere segment. In het Woonplan 2008-2012 is uitgesproken dat ca. 100 woningen in de bovenkant van de markt c.q. het topsegment gerealiseerd moeten worden. Het plan voor de locatie Pluimswijk maakt onderdeel uit van de plannen voor de bouw van een kleine 100 koopwoningen in het duurdere segment verdeeld over vier tot vijf aantrekkelijke locaties in de gemeente. Deze woningen zijn geen onderdeel van het totale programma van 1600 woningen voor de periode 2008-2012.

De planologische basis voor dit plan wordt het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Pluimswijk'. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.

Wat gaan we hiervoor doen?

De woningbouwlocatie is in beeld sinds het raadsbesluit van de gemeente Avereest van 21 september 1995. De ontwikkeling van woningen in het duurdere segment is conform het gemeentelijke meerjarenprogramma. De gemeente wil woonkwaliteit bieden aan mensen met hoge inkomens. Dat bevordert ook de instandhouding van voorzieningen in de kern van Balkbrug. Naast deze woningbouwlocatie wordt gewerkt aan een woningbouwlocatie in Balkbrug Zuid West (locatie Sluis V). Op deze locatie zijn woningen in alle prijssegmenten voorzien.

Wie hebben we daarbij nodig en wat is de taakverdeling?

De werkzaamheden voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Pluimswijk' worden verricht door de afdeling RE. Daarnaast zijn er diverse externe bureaus betrokken geweest bij de uitvoering van de verschillende benodigde onderzoeken en het maken van het bestemmingsplan.

Wat mag het kosten en wat is de dekking?

De locatie is eigendom van Archem & Eerde Planontwikkeling b.v. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke taken. In de afgesloten realisatieovereenkomst is bepaald dat een bedrag van € 50.000,- zal worden betaald voor gemeentelijke kosten. Tevens worden kosten betaald voor bovenwijkse voorzieningen. Hiermee is het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Alle gronden in het exploitatiegebied zijn in eigendom van Archem & Eerde Planontwikkeling b.v.. Omdat met deze ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten

waarin het kostenverhaal is geregeld is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Artikel 6.12, lid 2 Wro geeft u de mogelijkheid hiervan af te wijken.

Advies:

Voorgeschiedenis

In de raadsvergadering van 21 september 1995 heeft de gemeenteraad van de gemeente Avereest het plangebied aangewezen als mogelijke ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Sinds die tijd is de locatie concreet in beeld als woongebied. Op 12 december 2005 is een intentieovereenkomst gesloten met Archem & Eerde Planontwikkeling b.v. Het doel van deze overeenkomst was het doen van onderzoek naar de mogelijkheden en voorwaarden van een gezamenlijke ontwikkeling van de locatie Huisman (inmiddels genaamd Pluimswijk). De intentiefase is afgerond met een einddocument. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt ontwikkeling van de locatie mogelijk. Op basis daarvan is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. De gemeenteraad heeft op 20 november 2007 besloten om in te stemmen met het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst door ons college. De samenwerkingsovereenkomst is getekend op 5 mei 2009. De samenwerkingsovereenkomst is gevolgd door een ontwikkelplan en een realisatieovereenkomst. De gemeenteraad heeft op 2 juni 2009 kennis genomen van het ontwikkelingsplan en ingestemd met de realisatieovereenkomst.

Bestemmingsplan

De afgelopen tijd is gewerkt aan het opstellen van het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Pluimswijk'. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 20 vrijstaande woningen op ruime kavels mogelijk. De bouwkavels zijn geprojecteerd in een nieuw aan te planten bos.

Wij hebben besloten om inspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan. Daartoe heeft het voorontwerpbestemmingsplan in maanden oktober en november van 2009 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast heeft er op 12 oktober 2009 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Van de inspraakprocedure is een eindverslag gemaakt welke op 23 februari 2010 door ons college is vastgesteld. Het eindverslag is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

Beeldkwaliteitseisen

Op dit moment zijn voor het gebied de richtlijnen van de Welstandsnota 'Hardenberg voor altijd mooi' van toepassing. De specifieke richtlijnen zijn echter niet geënt op de bouw van woningen in het plangebied. Daarom is er een nieuw welstandsregiem nodig dat richtlijnen geeft voor de gewenste architectuur. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.3.1) zijn eisen opgenomen die op de toekomstige bebouwing van toepassing kunnen worden verklaard. De eisen geven een grote vrijheid in de te realiseren verschijningsvormen van de woningen. Voorgesteld wordt daarom om deze beeldkwaliteitseisen vast te stellen als beoordelingskader voor de te bouwen woningen. De beeldkwaliteitsparagraaf is als aparte bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 maart 2010 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen kenbaar gemaakt. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n) zijn de in dit besluit opgenomen naam- adres- en woonplaatsgegevens behorende bij dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. Omwille hiervan zijn de (reacties van) particuliere indieners genummerd.

1. Belangenvereniging Locatie Huisman;
2. Indieners 2;
3. Indieners 3;
4. MFC Het Trefpunt, Meppelerweg 34 te Balkbrug
5. Indieners 5;
6. Buurtvereniging Meppelerweg, p/a Meppelerweg 37 te Balkbrug;
7. Plaatselijk Belang Balkbrug;
8. mr. I.J.J.M. Roorda van Smit & De Hart advocaten namens indieners 8.

Hierna leest u hoe wij u voorstellen om te reageren op deze zienswijzen.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 maart 2010 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn ontvangen op 29 maart 2010 (nr. 1), 6 april 2010 (nr. 2), 16 april (nr. 3), 19 april (nrs. 4 en 5) en 21 april (nrs. 6 en 7). Dit is op tijd zodat de zienswijzen in behandeling kunnen worden genomen.

Samenvatting zienswijzen

De zienswijze van de *Belangenvereniging Locatie Huisman* valt uiteen in een aantal onderwerpen:

1. Bij de keuze om de locatie te bebouwen is geen rekening gehouden met:
 - De ecologische hoofdstructuur;
 - De aanwezige flora- en fauna;
 - De behoefte van omwonenden.
2. Er is onvoldoende rekening gehouden met de inzichten van Landschap Overijssel over de ecologische aspecten.
3. De noodzaak van het bouwen van 20 woningen in het hogere segment wordt in twijfel getrokken.
4. De ontwikkeling is niet in belang van de verschillende partijen in Balkbrug, maar dient uitsluitend het belang van de ontwikkelaar en diens relaties.

De zienswijze van indieners 2 heeft betrekking op het calamiteitenpad dat zal worden aangelegd. Dit pad loopt tussen de woningen van indieners 2 door. Indieners 2 zijn van mening dat hun rust verdwijnt doordat wandelaars, fietsers en bromfietsen/scooters direct langs hun achtertuinen en keukenraam zullen lopen en rijden. Het pad zal veel gebruikt gaan worden door mensen die naar het zwembad of het Trefpunt willen en de stoplichten willen vermijden. De oversteek die dan op de Zwolseweg gemaakt moet worden is zeer gevaarlijk. Volgens indieners 2 zijn er betere plekken om een calamiteitenpad aan te leggen, bijvoorbeeld bij het Trefpunt.

De zienswijze van indieners 3 heeft voornamelijk betrekking op de situatie in relatie tot hun bedrijfswoning op het perceel Zwolseweg 33a. Het huidige uitzicht vanuit de bedrijfswoning op het natuurgebied wordt geminimaliseerd. Dit probleem is niet met planschade op te lossen. Daarnaast wordt ingegaan op een aantal punten uit het bestemmingsplan en het eindverslag van de zienswijzen. Indieners 3 zijn van mening dat de raad op een aantal punten verkeerd wordt voorgelicht.

De zienswijze van *MFC Het trefpunt* heeft betrekking om de beperkingen welke het bestemmingsplan legt op eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het MFC. Met De Veste is gesproken over eventuele toekomstige uitbreidingen. Voor het bestuur van het MFC zijn deze plannen nog steeds actueel, maar het bestemmingsplan maakt uitvoering van deze plannen onmogelijk. Benadrukt wordt dat het parkeren bij het MFC nu al voor problemen zorgt. Er zou ruimte moeten komen voor meer parkeerplaatsen.

De zienswijze van indieners 5 heeft te maken met de ontsluiting van het plangebied op de Meppelerweg. Deze ontsluiting tast de privacy aan en zorgt voor verkeersonveilige situaties. Daarnaast is in het onderzoek naar hinder van het MFC Het Trefpunt niet in de huidige vorm meegenomen en zijn ook uitgaanscentrum Takens en de verkeersdrukte van het zwembad niet meegenomen.

De zienswijze van de *buurtvereniging Meppelerweg* heeft betrekking op de parkeermogelijkheden bij het MFC Het Trefpunt. Het gebied rondom dit MFC wordt dusdanig volgebouwd dat er geen ruimte meer is voor de uitbreiding van het parkeerterrein. Gevolg hiervan is dat bezoekers van het MFC hun auto steeds vaker langs de Meppelerweg moet parkeren wat leidt tot volle parkeerstroken langs deze straat.

De zienswijze van *Plaatselijk Belang Balkbrug* gaat eveneens over de parkeermogelijkheden bij en uitbreidingsmogelijkheden van het MFC Het Trefpunt. Daarnaast mist het plaatselijk belang een speelvoorziening voor kinderen in het plangebied.

De zienswijze van mr. Roorda namens indieners 8 heeft betrekking op de vermeende onzorgvuldige voorbereiding van het plan, op de gevolgen welke plan zou hebben voor de flora en fauna in de omgeving en op strijdigheid met de Omgevingsvisie.

Reactie op zienswijzen

BELANGENVERENIGING LOCATIE HUISMAN

Per punt wordt in het onderstaande commentaar gegeven op de zienswijze van de Belangenvereniging Locatie Huisman.

1. Onvoldoende rekening gehouden met andere zaken

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 ruimschoots rekening gehouden met de natuur in de omgeving. In het plangebied wordt het nodige aan groen en bos gerealiseerd dat aansluit op het bestaande bos. 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 nog steeds gezien worden als een overgangsgebied naar het bos.

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.

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 door deze ontwikkeling een einde wordt gemaakt aan de rust en uitzicht aan de achterzijde van de woningen. De ontwikkeling betreft de bouw van 20 woningen, die zijn verspreid over het gebied Pluimswijk, met daartussen veel openbaar groen, water 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 de omwonenden.

2. Onvoldoende rekening gehouden met inzichten Landschap Overijssel

De inspraakreactie welke door Landschap Overijssel is ingediend in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is uitgebreid beantwoord in het eindverslag van de inspraak. De reactie heeft geleid tot een (kleine) aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan. Benadrukt wordt nog dat in de periode van januari 2008 tot december 2008 op verschillende momenten overleg heeft plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en Landschap Overijssel. Landschap Overijssel heeft het beplantingsplan, het beheerplan en het verkavelingsplan meegekregen. Op aanwijzingen van het Landschap

Overijssel zijn er enkele wijzigingen aan de verkaveling aangebracht. Op het verzoek om een reactie op het gewijzigde verkavelingsplan is niet meer gereageerd door het Landschap. Overigens heeft het Landschap na onze weerlegging van hun inspraakreactie niet meer gereageerd door een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Op basis hiervan mag er vanuit worden gegaan dat het Landschap Overijssel zich kan vinden in het bestemmingsplan.

3. Ontbreken van de noodzaak

Volgens de belangenvereniging is het aanbod in Balkbrug van bestaande woningen voldoende voor de behoefte aan woningen in Balkbrug.

In het kader van de gemeentelijke woonplannen zijn woningbehoefteonderzoeken uitgevoerd 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 door de gemeenteraad en vormen de basis van ons woningbouwbeleid.

In de woonplannen is te zien dat er in Balkbrug naast het aanbod van bestaande woningen ook sprake is van een behoefte aan nieuwbouw. De gemeente Hardenberg wil o.a. ook woonkwaliteit bieden aan mensen met hogere 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 de locatie Pluimswijk maakt onderdeel uit van de plannen voor de bouw van een kleine 100 koopwoningen in het duurdere segment verdeeld over vier tot vijf aantrekkelijke locaties in de gemeente. Deze woningen zijn geen onderdeel van het programma van 1600 woningen.

Het plan voorziet in de behoefte aan vrijstaande nieuwbouwwoningen in het duurdere segment en zorgt voor een binding van hoger opgeleide inwoners. Naast deze woningbouwlocatie wordt gewerkt aan een woningbouwlocatie in Balkbrug Zuid West (locatie Sluis V). Op deze locatie zijn woningen in alle prijssegmenten voorzien.

Uiteraard worden er daarnaast ook bestaande woningen aangeboden. Met de huidige economische situatie is de verkoop van bestaande woningen moeilijker geworden. 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 7 vrije kavels zijn door de ontwikkelaar op de markt aangeboden. Op deze 7 kavels zijn inmiddels betaalde opties van € 1000,- genomen. Daarnaast zijn er nog 11 andere geïnteresseerden voor de vrije kavels (reservelijst). Van deze 11 geïnteresseerden hebben er 8 aangegeven ook interesse te hebben voor een projectkavel.

4. Belang ontwikkelaar

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.

Het woonbeleid van de gemeente laat zien dat de geplande woningen in een behoefte voorzien. Dit is reden om 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 en het belang van de inwoners van Balkbrug is gebaat bij deze ontwikkeling. De gevolgen voor de ecologie en de omgeving zijn niet dusdanig dat om die reden af moet worden gezien van de ontwikkeling. Met deze invulling worden de belangen van omwonenden niet onevenredig geschaad. De ontwikkeling is dermate ruim en kwalitatief hoogwaardig van opzet dat er weliswaar sprake is van een verandering, maar niet van een onevenredige vermindering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze van de Belangenvereniging Locatie Huisman geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. U wordt voorgesteld de zienswijze niet over te nemen.

INDIENERS 2

In het plangebied komen 20 woningen op ruime kavels. De entree van het gebied voor bewoners is gelegen aan de Meppelerweg (ter hoogte van het Trefpunt). Via deze straat zullen de bewoners het gebied betreden en verlaten. Vanwege de omvang van het gebied wordt het noodzakelijk geacht om een tweede, ondergeschikte, ontsluiting aan te leggen. Het is van belang dat deze ontsluiting niet direct nabij de hoofdontsluiting komt te liggen omdat dan, indien de hoofdontsluiting is afgesloten, ook deze secundaire ontsluiting belemmerd zou kunnen zijn. Het plangebied sluit aan op de Zwolseweg door middel van de doorgang tussen de woningen Zwolseweg 21 en 23 (indieners 2). Deze doorgang is uitermate geschikt om te dienen als secundaire ontsluiting. Elders is er geen geschikte plek voor een tweede ontsluiting.

De secundaire ontsluiting zal (o.a. door materiaalkeuze) ingericht worden als een voet- en fietspad zodat deze niet gebruikt zal worden door automobilisten. Alleen in het geval van een calamiteit wordt dit pad gebruikt door hulpdiensten. Door het plaatsen van een paal wordt geregeld dat het pad niet door auto's gebruikt zal worden.

Naast de noodzaak van een secundaire ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten heeft het pad ook een meerwaarde voor de inwoners van Balkbrug. Via dit pad kan een wandeling door het woongebied met park en waterpartijen en het achterliggende gebied (Heuveltjesbosch en Haardennen) gemaakt worden.

De overlast welke de bewoners van de woningen ten weerszijden van het aan te leggen pad menen te ondervinden wordt beperkt geacht. Wandelaars en fietsers veroorzaken doorgaans geen overlast. Het geluid van wandelaars, fietsers en bromfietzers/scooters hoort bij een dergelijke overwegende woonomgeving.

In de middenberm van de Zwolseweg ligt inderdaad een doorsteek. Deze is echter niet gelijkvloers aangelegd. Het is een oversteek voor voetgangers. Wanneer fietsers hiervan gebruik maken zullen ze moeten afstappen en te voet oversteken. Daardoor is de kans groter dat de fietsers gebruik maken van reguliere doorsteken.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de zienswijze van indieners 2 geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. U wordt voorgesteld de zienswijze niet over te nemen.

INDIENERS 3

De bedrijfswoning bij het bouwbedrijf A. Beverwijk en Zonen b.v. staat op het achterterrein van het bedrijfsperceel. Hierdoor is er vanuit de woning zicht op het achterliggende gebied. Tussen het bedrijfsperceel en het bestaande bos ligt een weiland dat ingevuld zal worden met het plan Pluimswijk. Het uitzicht van indieners 3 zal daarmee veranderen. Daarover bestaat geen discussie. Wij zijn echter van mening dat deze verandering niet leidt tot een onaanvaardbare situatie. Rondom het bedrijfsperceel komen geen woningen. Het gebied dat direct grenst aan het perceel van Beverwijk wordt ingericht als grasland en bosplantsoen. Het gebied zal hierdoor niet helemaal dicht worden. Er blijft nog voldoende uitzicht over. Rondom de te bouwen woningen komt bos. Hierdoor blijven de woningen uit het zicht en blijft er zicht op bos.

De gemeenteraad is op verschillende momenten betrokken geweest bij de ontwikkelingen rondom het plangebied. Zoals al gesteld onder de kop 'voorgeschiedenis' heeft de gemeenteraad goedkeuring gegeven aan de samenwerkingsovereenkomst en de realisatieovereenkomst die zijn

gesloten met de ontwikkelaar. Dit betekent dat de gemeenteraad ruimschoots voldoende is geïnformeerd over de plannen voor het gebied.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de zienswijze van indieners 3 geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

U wordt voorgesteld de zienswijze niet over te nemen.

MFC HET TREFPUNT

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied Pluimswijk. Het terrein van het MFC valt buiten het plangebied. De bestemming van het gebouw en de gronden rondom het gebouw zijn geregeld in het bestemmingsplan Balkbrug Noord.

Ten tijde van de verbouw van het gebouw is onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte van het gebouw met de functie van multifunctioneel centrum. Dat aantal parkeerplaatsen is vervolgens ook aangelegd. Dat wil niet zeggen dat er nooit een situatie voorkomt dat er auto's buiten de parkeerplaats van het MFC worden geplaatst. Dat ziet de gemeente overigens ook niet als probleem. Er zijn meer dan voldoende parkeerplaatsen langs de openbare weg om deze bijzondere situaties op te vangen.

Voor het bestemmingsplan geldt dat in het plangebied voldoende parkeermogelijkheden dienen te zijn voor de functies in het gebied. Voor het parkeren bij de 20 te bouwen woningen is voldoende ruimte (op eigen erf of langs de straat).

Concrete plannen voor de uitbreiding van het MFC zijn bij de gemeente niet bekend. Het ligt niet voor de hand om uitbreidingsruimte te reserveren in het plangebied Pluimswijk. Bovendien moet kunnen worden aangetoond in verband met de planhorizon van 10 jaar dat dergelijke uitbreidingsplannen binnen deze termijn worden uitgevoerd. Mocht zich tussentijds toch een situatie voordoen dat het MFC moet worden uitgebreid, is er altijd een mogelijkheid door een eventuele grondruil en het doorlopen van een ruimtelijke procedure medewerking te verlenen aan een uitbreidingsplan.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de zienswijze van het MFC Het Trefpunt geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

U wordt voorgesteld de zienswijze niet over te nemen.

INDIENERS 5

Het bestemmingsplan voorziet in de komst van 20 woningen in het plangebied. Voor het parkeren bij deze woningen is voldoende ruimte in het plangebied zelf (op eigen terrein en langs de straat). De realisatie van het plan heeft daarom in dat opzicht geen gevolgen voor de omgeving.

Het aantal van 20 woningen is niet dusdanig groot dat hierdoor onaanvaardbare overlast ontstaat in de zin van lichthinder, geluidsoverlast, etc. Het aantal verkeersbewegingen dat met dit aantal woningen gepaard gaat is beperkt.

Eventuele geluidshinder, verkeershinder en verkeers(on)veiligheid van Het Trefpunt, uitgaanscentrum Takens en het Heuveltjesbosbad is voor dit plan niet aan de orde. Het plan Pluimswijk heeft geen gevolgen voor Het Trefpunt, Takens en het zwembad. De eventuele hinder veroorzaakt door deze functies wordt niet groter door realisatie van het plan Pluimswijk.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de zienswijze van indieners 5 geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

U wordt voorgesteld de zienswijze niet over te nemen.

BUURTVERENIGING MEPPERLERWEG

Zoals als reactie op de hierboven genoemde zienswijzen al is opgemerkt, is het niet zo dat voor eventuele extra parkeerplaatsen voor MFC Het Trefpunt ruimte gereserveerd moet worden in het plangebied voor Pluimswijk. Dat auto's zo nu en dan parkeren langs de Meppelerweg is geen probleem. De hier aanwezige parkeerplakken zijn openbare plekken.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de zienswijze van de Buurtvereniging Meppelerweg geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

U wordt voorgesteld de zienswijze niet over te nemen.

PLAATSELJK BELANG BALKBRUG

De opmerkingen die zijn gemaakt door het Plaatselijk Belang Balkbrug komen ook al voor in de andere zienswijze. Voor het merendeel kan dan ook verwezen worden naar de gemeentelijke reactie op deze zienswijzen.

Het al dan niet realiseren van speelvoorzieningen is een uitvoeringskwestie. De uitvoering van het plan ligt bij de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan (de bestemming 'groen') biedt de mogelijkheid om speelvoorzieningen aan te leggen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de zienswijze van Plaatselijk Belang Balkbrug geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

U wordt voorgesteld de zienswijze niet over te nemen.

MR. ROORDA NAMENS INDIENERS 8

De ontwikkeling van het woningbouwplan Pluimswijk heeft zorgvuldig plaatsgevonden. Vanaf 2005 is de gemeenteraad verschillende malen betrokken bij de ontwikkeling van het plangebied. Het college heeft is een intentieovereenkomst aangegaan met de ontwikkelaar nadat de raad hiermee heeft ingestemd. In de intentieovereenkomst is geregeld dat een einddocument zal worden opgesteld waarin zaken als bouwprogramma, stedenbouwkundig ontwerp en samenwerkingsvormen geregeld worden. Daarna is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarmee de raad op 20 november 2007 heeft ingestemd. Op dat moment was er voldoende zekerheid over het plan Pluimswijk zodat het zin had om de haalbaarheidsonderzoeken (flora- en faunaonderzoek, akoestisch onderzoek, waterhuishoudkundig onderzoek, enzovoort) uit te voeren. Het resultaat van al deze onderzoeken is vastgelegd in een ontwikkelplan. Dit plan is samen met de realisatieovereenkomst opnieuw ter instemming aan de gemeenteraad voorgelegd op 15 september 2009.

Het bestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid. Voor het plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben tot de conclusie geleid dat de invulling van het plangebied zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Wat betreft de flora en fauna is uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Het rapport 'Natuurtoets Huisman te Balkbrug' toont aan dat door de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve effecten op strikt beschermde plant- of diersoorten te verwachten zijn. Ook zijn geen negatieve effecten te verwachten op de natuurwaarden van de gebieden behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur.

In de vooroverlegreactie van de provincie Overijssel wordt gemeld dat op een enkel punt de toelichting van het bestemmingsplan nog moet worden aangepast aan de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Als het plan wordt aangepast aan de visie, zo schrijft de provincie, en vervolgens in procedure wordt gebracht, mag ervan worden uitgegaan dat Gedeputeerde Staten

geen reden zullen zien om in te grijpen vanuit provinciaal belang. Het bestemmingsplan is ondertussen aangepast aan de Omgevingsvisie en de provincie heeft in een mail van 1 april 2010 laten weten dat de provincie zich kan vinden in de opzet van het bestemmingsplan.

Het plan voorziet in de bouw van woningen in het duurdere segment. Elders in Balkbrug is hiervoor geen ruimte beschikbaar. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van de Belangenvereniging Locatie Huisman. Hierin wordt uitgebreid aangegeven dat er wel degelijk behoefte is aan de bouw van deze woningen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de zienswijze van mr. Roorda namens indieners 8 geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. U wordt voorgesteld de zienswijze niet over te nemen.

Bijlage:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Pluimswijk';
2. Beeldwaliteitsparagraaf;
3. Zienswijze belangenvereniging Locatie Huisman d.d. 25 maart 2010;
4. Zienswijze indieners 2;
5. Zienswijze indieners 3;
6. Zienswijze MFC Het Trefpunt, Meppelerweg 34 te Balkbrug
7. Zienswijze indieners 5;
8. Zienswijze Buurtvereniging Meppelerweg, p/a Meppelerweg 37 te Balkbrug;
9. Zienswijze Plaatselijk Belang Balkbrug;
10. Zienswijze mr. I.J.J.M. Roorda namens indieners 8.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Pluimswijk'

Stuk nr. 132928

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Pluimswijk' met alle voor het plan van belang zijnde stukken vanaf donderdag 11 maart 2010 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat een ieder gedurende deze periode de gelegenheid is geboden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 4 mei 2010;

Besluit:

1. De zienswijzen van de belangenvereniging Locatie Huisman, indieners 2, indieners 3, MFC Het Trefpunt, indieners 5, de Buurtvereniging Meppelerweg, Plaatselijk Belang Balkbrug Balkbrug en van mr. I.J.J.M. Roorda van Smit & De Hart advocaten (namens indieners 8) niet over te nemen;
2. het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Pluimswijk' ongewijzigd vast te stellen;
3. de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in paragraaf 3.3.1 vaststellen als beoordelingskader voor de te bouwen woningen;
4. geen exploitatieplan op te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 15 juni 2010.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



De griffier.

