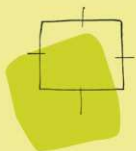


**Bestemmingsplan Poolmanserf te
Dedemsvaart**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Poolmanserf te Dedemsvaart

V A S T G E S T E L D

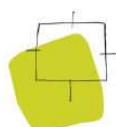
Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

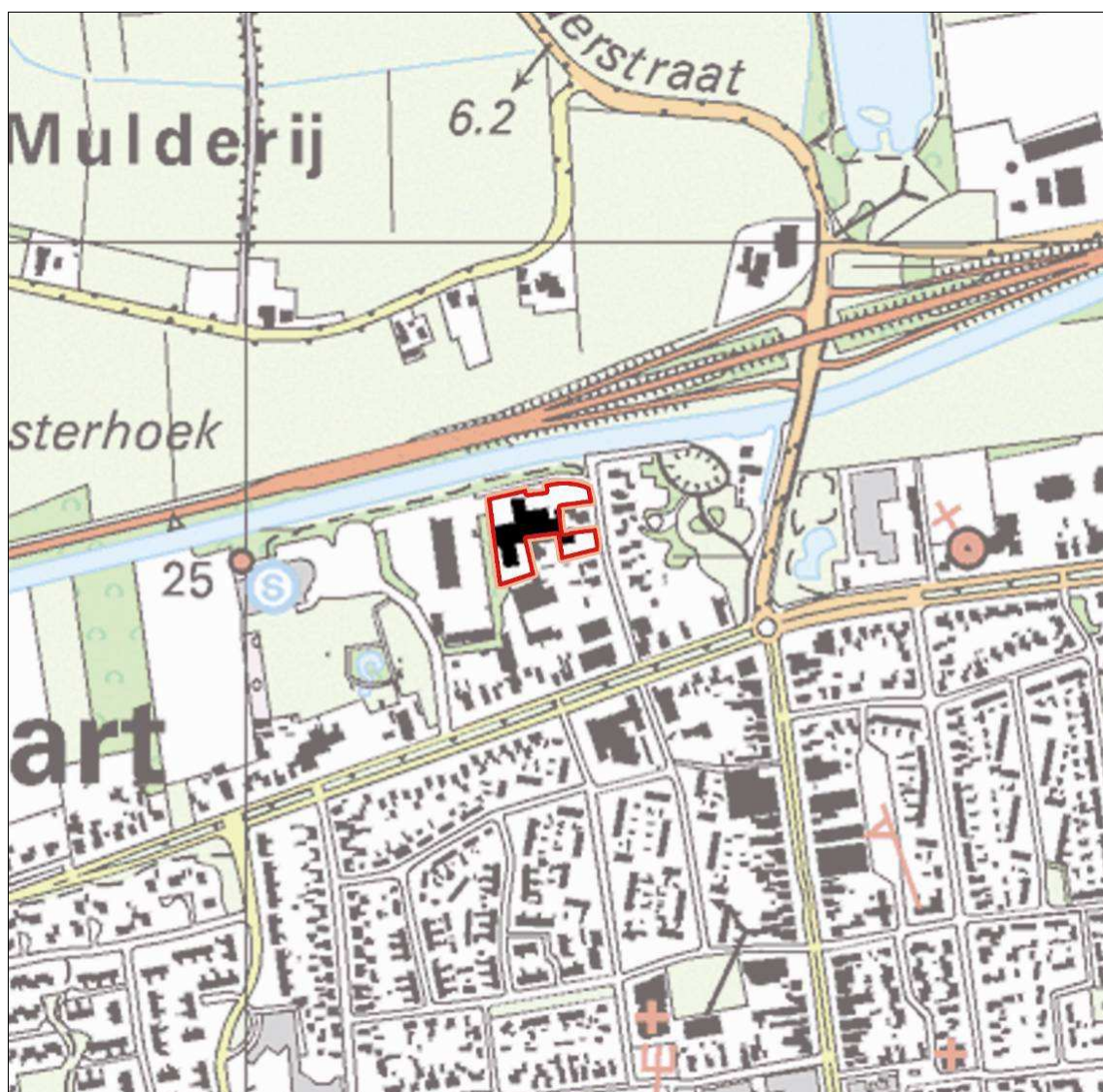
Separaat bijgevoegd:
Quicksan
Bodemonderzoek en aanvullend onder-
zoek
Akoestisch onderzoek

12 april 2011
Projectnummer 115.49.16.42.00

	DATUM	NUMMER
ONTWERP TER VISIE:	16-12-2010	
VASTSTELLINGSBESLUIT:	12-04-2011	188143
UITSpraak RAAD VAN STATE:		
ONHERROEPELIJK:		



Overzichtskaart



Gemeente Hardenberg, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	11
3	Beleid	15
3.1	Provincie	15
3.2	Gemeente	16
3.3	Afweging	19
4	Toets aan wet- en regelgeving	21
4.1	Wet geluidhinder	21
4.2	Milieuzonering	23
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Bodem en water	28
4.6	Ecologie	32
4.7	Archeologie	32
5	Juridische vormgeving	33
5.1	Algemeen/Wet- en regelgeving	33
5.2	Bestemmingen	33
5.3	Afstemming op andere wetten en verordeningen	35
6	Economische uitvoerbaarheid	39
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1	Inspraak	41
7.2	Overleg	41
7.3	Overig	42

Bijlagen

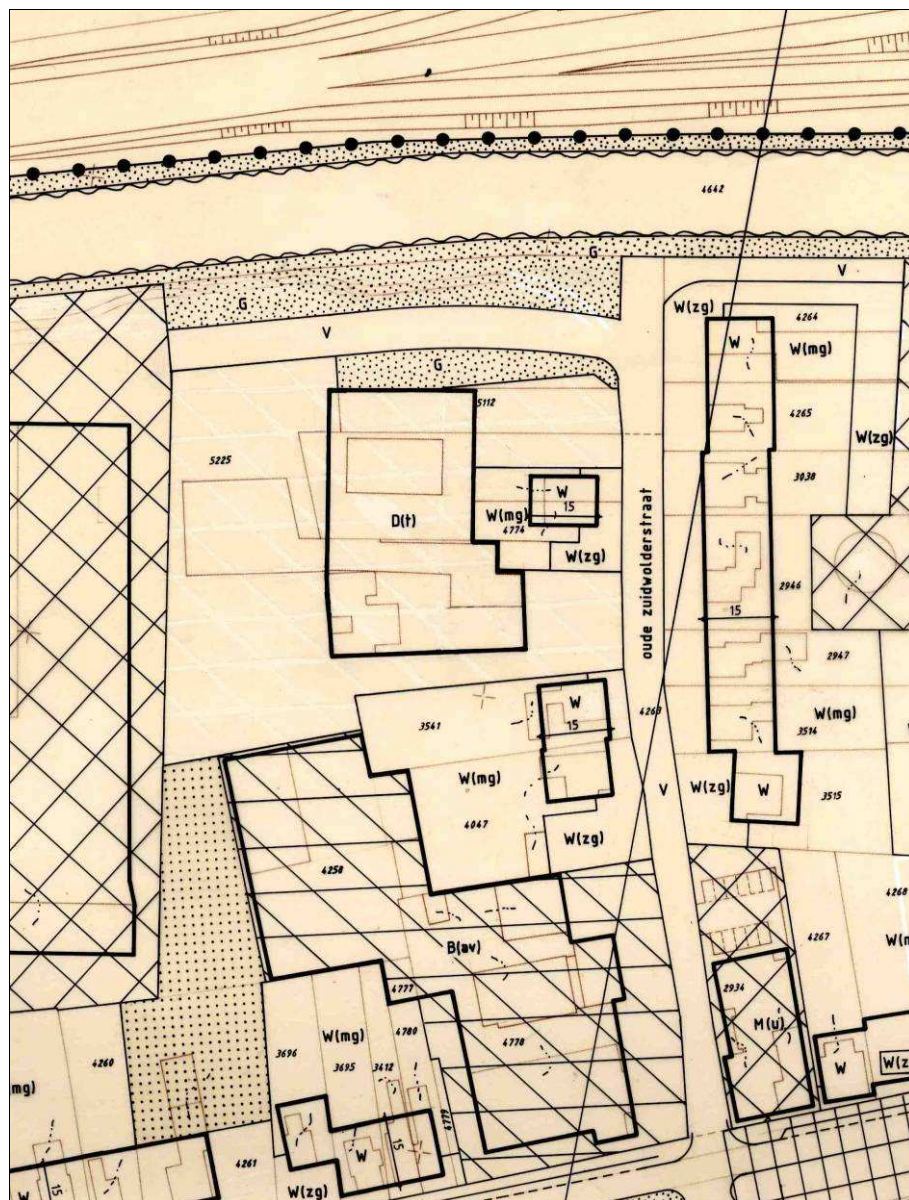
Inleiding



Heering Vastgoed B.V. (hierna te noemen 'initiatiefnemer') heeft het terrein van het voormalige tuincentrum aan de Oude Zuidwolderstraat (hierna te noemen 'plangebied') in Dedemsvaart aangekocht. De gemeente Hardenberg wil medewerking verlenen aan een herontwikkeling van de locatie waarvan de bebouwing reeds is gesloopt. Voor de herontwikkeling is gekozen voor lichte bedrijfsvestiging en wonen. Omdat de ontwikkelingen niet passen in het vigerend planologisch regiem voor de locatie wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiervoor het planologisch-juridische kader.

Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Omgeving Zuidwolderstraat (vastgesteld d.d. 21 april 1994, goedgekeurd d.d. 13 september 1994 en onherroepelijk op d.d. 29 maart 1995) en is hierin bestemd als Tuincentrum, woondoeleinden met bijgebouwen en zonder bijgebouwen. Een partiële herziening is noodzakelijk, omdat de beoogde plannen niet mogelijk zijn op grond van deze bestemming.

In het volgende hoofdstuk staat de planbeschrijving en is vervolgens ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt kort het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 is gewijd aan milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving aan bod. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.



Kaartfragment vigerend bestemmingsplan Omgeving Zuidwolderstraat

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Oude Zuidwolderstraat, aan de noordzijde van Dedemsvaart. Het betreft het voormalige tuincentrum Poolman, die de bedrijfsactiviteiten hebben gestaakt. De bestaande bebouwing in het plangebied is reeds gesloopt. Het plangebied bestaat momenteel uit grasland. Het perceel aan de Oude Zuidwolderstraat is gelegen in het bestemmingsplan Omgeving Zuidwolderstraat. De bestemming van het perceel is Doeleinden voor detailhandel en horeca tuincentrum. De herontwikkeling past niet binnen deze bestemming.

De bestaande woonbebouwing aan de Oude Zuidwolderstraat is gevarieerd. Het merendeel van de woonbebouwing is vrijstaand, incidenteel staat er een twee-onder-een-kapwoning. De woningen hebben voor een oud bebouwingslint een redelijke omvang. In combinatie met het royale groen in de voortuinen oogt het straatbeeld vriendelijk. De woningen staan in een niet al te strakke voor-gevelrooilijn. De meeste woningen zijn één hoog en afgedekt met een kap. De nokrichting van de kap staat meestal haaks op de straat. De woningen zijn veelal opgetrokken in metselwerk van een rood tot bruine kleur.

Ten noorden van het plangebied ligt de provinciale weg N377. De geluidbelasting ten gevolge van de provinciale weg N377 is na aftrek van 2 dB (conform artikel 110g van de Wet geluidhinder) hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om te voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder moeten voor het plangebied specifieke maatregelen worden getroffen (dove gevels, geluidluwe zijden). In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd.

2.2

Toekomstige situatie

De locatie is lastig gelegen ten opzichte van diverse milieubelastende activiteiten waarvan de geluidhinder vanaf de N377 voor wat betreft de keuze van de vervangende bestemming het meest bepalend is. Zonder specifieke maatregelen is wonen op de locatie, met uitzondering van de invullocatie aan de Oude Zuidwolderstraat, niet te realiseren. Dit en mede vanwege de aanliggende bedrijvigheid en woongebied is gekozen voor een herontwikkeling naar een woon-werklocatie, bestaande uit lichte bedrijfsvestigingen, passend in een woonomgeving en wonen. De open ruimte aan de Oude Zuidwolderstraat wordt ingevuld met een blok van drie woningen.

De hiernavolgende afbeelding laat zien op welke wijze de bedrijven met bedrijfswoningen en de drie aaneen gebouwde woningen binnen het plangebied worden gesitueerd.



Overeenkomstig het heersende bebouwingsbeeld is ervoor gekozen grondgebonden woningen te realiseren op de open locatie aan de Oude Zuidwolderstraat. Voor het parkeren is achter de woningen een ruimte gereserveerd voor de aanleg van zeven parkeerplaatsen.

Het plan wordt door de initiatiefnemer projectmatig ontwikkeld. De bedrijfswoningen en bedrijfsunits worden in principe door de initiatiefnemer verhuurd. Door de nabijheid van de provinciale weg N377 is in het plangebied voor alle bedrijfswoningen sprake van een akoestisch probleem. Als gevolg hiervan is een specifieke oplossing ontwikkeld waarbij de bedrijfsunits worden geplaatst tussen de woningen en de geluidsbron. Hierdoor functioneren de bedrijfshallen als een geluidscherm voor de woningen. In een enkele situatie zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk (zie paragraaf 4.1). De bedrijfsunits worden hiertoe minimaal 6 m hoog gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 8,5 m. Met het oog op een goede ruimtelijke inpassing en ter voorkoming van een te nadrukkelijk beeld van een bedrijventerrein is voor de bedrijfspanden die grenzen aan de openbare weg bepaald dat aan die zijde de goothoogte maximaal 4 m bedraagt en overigens maximaal 7 m. Om de kwaliteit van de locatie als woon-werklocatie voldoende te beheren, worden in het bestemmingsplan ook beperkingen gesteld aan het gebruik van de buitenruimte van de percelen voor bedrijfsmatige buitenopslag. De zone langs de interne ontsluiting en de bestaande weg wordt in het bestemmingsplan nadrukkelijk van het gebruik als bedrijfsmatige buitenopslag uitgesloten.

De bedrijfsunits en de bedrijfswoningen moeten als een samenhangend plan worden ontwikkeld in de vorm van een eenduidige ruimtelijke eenheid.

Losstaande woningen zijn derhalve niet toegestaan. In het plan is een voetpad opgenomen vanaf de meest zuidelijk gelegen bedrijfsunit. Hiermee wordt voor het langzaam verkeer een vlotte verbinding vanaf de woon-werklocatie richting het centrum mogelijk. Om de locatie een tweede vluchtweg te bieden, wordt de verbinding minimaal 3,5 m breed en voorzien van een verwijderbare paal ingeval van calamiteiten. Onderhavige locatie ligt nabij een autoweg. Met het oog hierop is in het bestemmingsplan de mogelijkheid gegeven om één centrale reclamemast met een maximale bouwhoogte van 6 m te realiseren. De maximale bouwhoogte van de reclamemast is hiermee ondergeschikt aan de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen met geïntegreerde bedrijfswoningen.

3.1

Provincie

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, waarin het streekplan, het verkeers- en vervoerplan, het waterhuishoudingplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd, geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomst met vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

OMGEVINGSVISIE

Voor steden, dorpen en de hoofdinfrastructuur is het 'ontwikkelingsperspectief stedelijke omgeving' opgesteld. De provincie stelt dat het in de stedelijke omgeving een uitdaging is om de economische centra bereikbaar te houden en dat door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties wordt vergroot. Dorpen kunnen vanwege hun specifieke karakteristieken een bijdrage leveren aan de ambitie om een breed spectrum aan mixmilieus van wonen en werken te creëren. De eigenheid van dorpen kan worden versterkt door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken (esdorp, hoevenzwerf, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp). De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overal' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus met woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van een dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Woningbouw wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken en streekcentra. Daarbuiten mag alleen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen worden gebouwd, tenzij sprake is van bovenlokale afspraken. Bij nieuwbouw gaat de provincie uit van de zogenaamde 'SER-ladder'. Deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd. Dan wordt de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden. In het plangebied wordt de beschikbare ruimte optimaal gebruikt.

De realisatie van lichte bedrijfsvestiging past binnen de gemengde omgeving. De herontwikkeling van het terrein van het voormalige tuincentrum biedt door de functiewijziging de mogelijkheid om aan de Oude Zuidwolderstraat weer aan te sluiten bij de oorspronkelijke straat en bebouwingsbeeld zoals dat grotendeels nog aanwezig is aan de oostzijde van de straat. In de open ruimte in het lint tussen nummer 4 en nummer 8 zullen drie woningen worden gebouwd. Ten noorden van nummer 10 zal in het lint, om geluidstechnische redenen een wonen-werkenpand worden gebouwd. De ontwikkelingen in het plangebied voldoen hiermee aan het beleid van de provincie Overijssel.

LAGENBENADERING

Dedemsvaart wordt in de Omgevingsvisie aangeduid als ontwikkelingsperspectief en stedelijke omgeving (steden als motor, dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus). Het plangebied wordt aangegeven als een woonwijk. In een woonwijk is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus. De locatie valt in de Omgevingsvisie in het gebied 'woonwijken 1955-nu'. Feitelijk klopt dit niet, want de Oude Zuidwolderstraat dateert reeds uit de negentiende eeuw. Daarnaast is de zone ten zuiden van het kanaal na 1950 vooral ontwikkeld voor bedrijfslocaties. Waar functies van de woonwijken 1955-nu zich vooral kenmerken door een ruimtelijke scheiding, komt in onderhavig plangebied juist een menging van functies voor die meer aansluit bij de typologie 'bebouwingsschil 1900-1955'.

3.2

G e m e e n t e

TOEKOMSTVISIE

Op 27 mei 2004 is de toekomstvisie 'Hardenberg stapt stevig op de toekomst af' vastgesteld door de raad. Voor de programmalijn 'economie' is aangegeven dat nieuwe economische dragers worden gezocht. De lokale en regionale bedrijvigheid is de belangrijkste motor van de Hardenbergse economie. Een van de doelstellingen is het concentreren van bedrijvigheid in de kernen van Hardenberg en Dedemsvaart. De gemeente Hardenberg wil in de kern van Dedemsvaart voldoende woningen voor ondernemers en ruimte voor bedrijvigheid ontwikkelen.

BEDRIJVIGHEIDSPLAN

Op verzoek van de provincie heeft de gemeente Hardenberg het Bedrijvigheidsplan 'Ruimte om te ondernemen' opgesteld (Ecorys, november 2004). Kort gezegd, is het bedrijvigheidsplan vooral een 'bedrijventerreinenplan'; het inventariseert de behoefte aan nieuw terrein en de noodzaak tot herstructurering. Het doel hiervan is 'om ervoor te zorgen dat er voldoende ruimte op bedrijfsterreinen is om bij te dragen aan de provinciale groei-doelstelling van 4% in termen van werkgelegenheid'. In het bedrijvigheidsplan is een zogenaamd 'actieplan' opgenomen om het niveau van bedrijventerreinen binnen de gemeente op peil te krijgen. Een tekort aan bedrijventerreinen betekent een inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven die willen groeien (met name uitbreiden). Dit zijn vaak juist de gezondere bedrijven. Het over-

grote deel van de ruimtevraag is doorgaans afkomstig uit de eigen regio. Wanneer de concurrentiepositie en economische ontwikkeling van de gezamenlijke regio niet wil worden geschaad, dient dus extra ruimte te worden ontwikkeld. In het economische verzorgingsgebied Hardenberg is het van belang om vooral ook woon-werklocaties te ontwikkelen.

In het bedrijvigheidsplan 'Ruimte om te ondernemen' is gezien de streekfunctie van het economische verzorgingsgebied Hardenberg inzichtelijk gemaakt aan welk type terrein in dit gebied behoefte is. Om de totale vraagruimte voor de lange termijn op te splitsen naar vier segmenten is gebruikgemaakt van de gegevens uit het onderzoek van de Provincie Overijssel, de Kamer van Koophandel en de gemeenten. In het onderzoek is gevraagd aan ondernemers in de gemeente Hardenberg aan welk type bedrijventerrein behoefte is.

Verdeling van de netto behoefte van ondernemers naar locatietype (in %), 2003-2005 en 2005-2020

	Verdeling in %	Korte termijn	(Middel)lange termijn variant 1	(Middel)lange termijn variant 2
Woonwerk-locaties	26%	1,9	7,2	10,5
Gemengd lichtere categorie kleinschaliger	29%	2,1	8,1	11,8
Gemengd zwaardere categorie grootschaliger	34%	2,5	9,6	14,0
Overige	12%	0,9	3,3	4,8
	100%	7,4	28,2	41,0

* Bron: Kamer van Koophandel et al (2003), Inventarisatie behoefte bedrijventerreinen 2003-2005 in de gemeente Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft in 2009 de bedrijventerreinvisie opgesteld. Aanleiding voor de bedrijventerreinvisie gemeente Hardenberg (Stec Groep, september 2009) is dat na drie jaar een evaluatie zou plaatsvinden van het bedrijvigheidsplan om te onderzoeken of iets is veranderd aan de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen.

BEDRIJVENTERREINEN
VISIE

De gemeente Hardenberg heeft een totaal areaal aan bedrijventerreinen van 415 ha bruto. Ruim 80% daarvan is geconcentreerd in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. De laatste vijf jaar is na een periode van beperkte uitgifte vanwege gebrek aan aanbod, in totaal 83 ha uitgegeven. Dit is een gemiddelde uitgifte van 16,5 ha per jaar.

Tabel 1 Uitgifte bedrijventerreinen gemeente Hardenberg 2004 tot en met 2008

	Uitgifte Hardenberg
2004	18,1
2005	20,1
2006	11,4
2007	19,9
2008	13,6
Totaal	83,1

Bron: Ibis 2009

De provincie Overijssel heeft haar indicatieve behoefte-raming gebaseerd op een langjarig gemiddelde uitgifte. Door extrapolatie van de uitgifte is de vraag in de periode 2008 - 2020 circa 114 hectare. Hierbij is de 4,7 hectare ruimte-winst door herstructurering ook meegenomen.

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg tot 2020 is ongeveer 117,4 ha. Daarvan is 28,4 ha direct beschikbaar en 89 ha bestaat uit zachte en harde plannen (43 ha hard en 46 ha zacht). Confrontatie van vraag en aanbod laat zien dat tot 2020 vraag en aanbod naar bedrijventerreinen nagenoeg in evenwicht is. Dit betekent dat de gemeente Hardenberg aan haar toekomstige vraag kan voldoen zonder dat sprake is van overaanbod.

De visie laat een brede segmentering zien in het aanbod van de nieuwe en toekomstige bedrijventerreinen. Aan iedere vraag kan worden voldaan, maar niet op iedere plek. De kernen Hardenberg en Dedemsvaart bieden plek aan lokale en regionale kleinschalige en grootschalige bedrijvigheid. De kleinere kernen bieden ruimte aan bedrijvigheid voor de lokale behoefte. Verspreid over de grote en de kleinere kernen worden ook woon-werkkavels aangeboden.

WOONPLAN 2008-2012

Het Woonplan 2008-2012 is in januari 2008 vastgesteld. In het woonplan geeft de gemeente aan welke ambities zij nastreeft met betrekking tot de huisvesting van haar inwoners. Als accent in het beleid wordt ondermeer aangegeven dat er meer zal worden gestuurd op vraaggericht bouwen en een duidelijker onderscheid in de beleidsvorming en planning naar doelgroepen. Prioriteit krijgt het bouwen voor hulpbehoevenden, starters en mensen met een laag inkomen.

Wat betreft de uitvoeringsmaatregelen wordt aangegeven dat met het oog op het keren van het vertrekoverschot de gemeente nadrukkelijk ingaat op de combinatie wonen-werken en wonen-recreëren.

Voor Dedemsvaart wordt een behoefte geraamd van circa 16 huurwoningen per jaar.

Conclusie

Voor wat betreft het doelgroepenbeleid sluit het plan goed aan op het woonplan. De keuze voor de combinatie wonen-werken en enkele woningen in de goedkopere prijsklasse ten behoeve van de verhuur sluit aan op de behoefte.

In de structuurvisie Dedemsvaart (vastgesteld op 25 april 2006) wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met het ruimtelijke beleid. De gekozen ontwikkelingsrichting is gebaseerd op de kwaliteiten en potenties van Dedemsvaart en een passende ruimtelijke structuur.

Dedemsvaart is de tweede kern van de gemeente Hardenberg en vervult hiermee een functie in de woon- en werkopgave.

De gemeente Hardenberg stelt een optimaal gebruik van de ruimte in de kernen voor. Dat betekent dat initiatieven voor vernieuwing in beginsel positief worden gewaardeerd. Om de kernen vitaal te houden, is een dynamiek in het ruimtegebruik nodig. Gronden waarvan de oorspronkelijke functie niet meer in het geding is, zijn toe aan een hernieuwd gebruik. Hierbij is bijvoorbeeld te denken aan verouderde woningen en woongebieden, maar ook aan (voormalige) bedrijfslocaties. Ook kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik leiden tot functieverandering. Kleinschalige en niet milieuhinderlijke bedrijvigheid is goed te combineren met een woonfunctie in een wijk en kan zelfs positieve effecten hebben (levendigheid, dubbelgebruik parkeerplaatsen).

Naast de bedrijfsvestiging op het bedrijventerrein in Dedemsvaart, zijn in de kern van Dedemsvaart bedrijven gevestigd. De gemeente Hardenberg heeft geen strategie om deze te verplaatsen. In de planperiode zullen bedrijfslocaties vrijkomen. Wanneer en welke locaties zijn niet aangegeven in de structuurvisie Dedemsvaart. Per vrij gekomen locatie moet een afweging worden gemaakt welke herontwikkeling mogelijk kan zijn vanuit een integrale benadering (ruimtelijk, planologisch, milieu, verkeerskundig). Voorliggend plan geeft voor het plangebied de integrale benadering.

De gemeente Hardenberg heeft de welstandsnota 'Gemeente Hardenberg voor altijd mooi' opgesteld. De nota is op 16 september 2002 vastgesteld door de raad en is op 1 oktober 2002 in werking getreden.

De gemeentelijke welstandsnota Gemeente Hardenberg voor altijd mooi is niet bedoeld voor de begeleiding van dergelijke omvangrijke ruimtelijke ingrepen. Om deze reden is er separaat een beeldkwaliteitplan voor het gehele plangebied opgesteld.

3.3

Afweging

De geplande ontwikkelingen in het plangebied sluiten aan bij de Omgevingsvisie Overijssel, waarin wordt aangegeven dat de nadruk steeds meer komt te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes en bedrijven. In een woonwijk is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Door de ontwikkeling van lichte bedrijvigheid met wonen past binnen de transformatie van gemengde stadsmilieus, zoals aangegeven in de structuurvisie Dedemsvaart. Door de herstructurering van het plangebied is sprake van hernieuwd gebruik. Er wordt optimaal gebruikgemaakt van de ruimte in de kern. Tevens geeft voorliggend plan een integrale benadering van de herontwikkeling van het plangebied.

De ontwikkelingen voldoen (hiermee) aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het plan doet geen afbreuk aan de gebiedswaarden en er is sprake van een goede ruimtelijke en planologische inpassing.

Toets aan wet - en regelgeving

4

4.1

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidzones gedefinieerd. Deze zones zijn te beschouwen als aandachts- of onderzoeksgebieden. Zo is bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De breedte van een zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (het aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

WETTELIJK KADER

De Oude Zuidwolderstraat, de Langewijk, de Julianastraat en de Zuidwolderstraat hebben twee rijstroken en zijn in het stedelijk gebied gelegen. Ze hebben daarom een geluidzone van 200 m. De N377 heeft twee rijstroken en is buitenstedelijk gelegen en heeft daarom een geluidzone van 250 m. De objecten, welke zich bevinden in de geluidzone van 250 m, worden aangemerkt als buitenstedelijk.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in buitenstedelijk gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.

NORMEN

Door de nabijheid van de provinciale weg N377 is in het plangebied sprake van een akoestisch probleem. Als gevolg hiervan is een specifieke oplossing ontwikkeld waarbij de bedrijfsunits als geluidscherm worden geplaatst voor de bedrijfswoningen. Zonder deze specifieke oplossing kan er niet worden gebouwd in het plangebied.

Alcedo adviseurs voor milieu, geluid, trillingen en bouwfysica heeft een akoestisch onderzoek verricht voor het plangebied (22 januari 2010/rapport 20092693.3). Het plan bestaat uit vijf bedrijfswoningen met lichte bedrijvigheid en drie woningen. De bijgebouwen worden beschouwd als niet geluidsgevoelig.

BEREKENING

Er is tevens onderzoek verricht naar de Oude Zuidwolderstraat, de Langewijk, de Julianastraat en de Zuidwolderstraat. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van deze wegen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

BEOORDELING N377

De geluidsbelasting ten gevolge van de provinciale weg N377 is na aftrek van 2 dB (conform artikel 110g van de Wet geluidhinder) hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijfshallen aan de geluidszijde ten opzichte van de woningen worden gebouwd en een minimale hoogte hebben van 6 m. De conclusie is vervolgens dat de woningen pas kunnen worden gebouwd nadat door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is vastgesteld, zoals genoemd in de hiernavolgende tabel.

Woning	Wegverkeerslawaai van de	Hogere waarde [dB]	Correctie artikel 110g Wet geluidhinder
Kavel 1	Provinciale weg N377	52	2
Kavel 2	Provinciale weg N377	53	2
Kavel 3	Provinciale weg N377	53	2
Kavel 4	Provinciale weg N377	51	2
Kavel 5	Provinciale weg N377	53	2
Kavel 6	Provinciale weg N377	52	2
Kavel 7	Provinciale weg N377	51	2
Kavel 8	Provinciale weg N377	53	2

Daarnaast, om te voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder, moet voor een aantal kavels specifieke maatregelen worden getroffen.

Kavel 4:

- rechter zijgevel en voorgevel moeten worden uitgevoerd als dove gevel.

Kavel 8:

- de gevels van de derde bouwlaag 'doof' uitvoeren of de te openen delen situeren aan de geluidsluwe zijden.

In de navolgende figuur zijn de maatregelen en de kavelnummering weergegeven.



4.2

Milieuozoning

Milieuozoning zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuozoning zijn opgenomen in de VNG publicatie *Bedrijven en Milieuozoning* editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Voor de locatie is in het kader van de toetsing van milieuaspecten in feite sprake van twee omgevingstypen. De bebouwingszone aan de Oude Zuidwolderweg kan min of meer als een rustig woongebied worden gekenmerkt, terwijl voor de zone westelijk daarvan een beoordeling als gemengd gebied meer op zijn plaats is. Voor de toetsing van de richtafstanden volgens de VNG-publicatie kan in het laatste geval de afstandsnorm met een trede worden verkleind.

Nabij het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven:

- voormalige gemeentewerf, Oude Zuidwolderstraat 12;
- Concordia bouwmaterialen groothandel, Langwijk 146;
- Yarden, Langwijk 148;
- vishandel Kosse, Langwijk 132.

Vorenstaande aanwezige bedrijven vallen onder het besluit Algemene regels inrichtingen milieubeheer, algemeen bekend als het Activiteitenbesluit. Dit besluit stelt onder andere eisen aan geluidniveaus ter plaatse van gevels van woningen ten gevolge van (muziek)activiteiten in de bedrijven.

Het plangebied is bestemd voor bedrijven. Daarom geldt het Activiteitenbesluit niet voor de geprojecteerde bedrijfswoningen. Voor de drie woningen die aan de Oude Zuidwolderstraat worden gerealiseerd, is het activiteitenbesluit wel van toepassing. Concordia bouwmaterialen groothandel bevindt zich op circa 50 m afstand van de te bouwen woningen. Tussen Concordia bouwmaterialen groothandel en de te realiseren woningen bevinden zich echter twee bestaande woningen. Concordia bouwmaterialen groothandel vormt daardoor geen belemmering voor de drie te realiseren burgerwoningen.

De voormalige gemeentewerf en vishandel Kosse bevinden zich op meer dan 50 m afstand van de te realiseren burgerwoningen. Hierdoor vormen zij geen belemmering voor de te realiseren burgerwoningen.

Uitvaartcentrum Yarden is gelegen op circa 40 m van de drie te realiseren burgerwoningen aan de Oude Zuidwolderstraat. Een uitvaartcentrum is een categorie 1-bedrijf. Hiervoor geldt een grootste afstand van 10 m (VNG Bedrijven en milieuzonering 2009). Hierdoor vormt het uitvaartcentrum Yarden geen belemmering voor de drie te realiseren burgerwoningen.

Nabij het plangebied bevindt zich een gasstation. De VNG publicatie Bedrijven en Milieu zonering editie 2009 geeft aan dat het gasstation valt onder categorie 2. Het gasstation heeft een geluidszone van 30 m en een gevarenzone van 10 m. Het plangebied valt onder het omgevingstype gemengd gebied. De hiervoor genoemde richtingsafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtingsafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met een afstandsstap worden verlaagd. De richtingsafstand wordt hiermee teruggebracht van 30 m naar 10 m. De ontwikkelingen binnen het plangebied vallen buiten de gevaren- en geluidzone. Hierdoor vormt het gasstation geen belemmering voor het plangebied.

Formeel genieten bedrijfswoningen geen bescherming ten aanzien van geluidhinder vanwege omliggende bedrijvigheid.

In de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening wordt opgemerkt dat er (planologisch gezien) voor bedrijfswoningen op die terreinen op grond van jurisprudentie in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer formeel geen (maximum) grenzen kunnen worden gesteld. In de handreiking worden echter wel richtwaarden genoemd waaraan dit soort woningen maximaal mogen worden blootgesteld. Het betreft hier de volgende waarden (zie tabel).

Richtwaarden voor woningen op industrie- en bedrijventerreinen

	Gezoneerd terrein	Niet-gezoneerd terrein
Burgerwoning	niet mogelijk	streven naar 55 dB(A), doch maximaal 65 dB(A)
Bedrijfswoning	formeel geen grenswaarden te stellen; in ieder geval streven naar maximaal 65 dB(A)	streven naar 55 dB(A), doch maximaal 65 dB(A)

Wat betreft de bedrijfswoningen op het onderhavige bedrijventerrein kan ten aanzien van het bovenstaande worden opgemerkt dat de aard van de bedrijvigheid op en rond het plangebied zodanig is, dat de streefwaarde van 55 dB(A) niet of nauwelijks zal worden overschreden. De wetgeving verzet zich daarmee niet tegen de komst van de bedrijfswoningen.

4.3

Luchtkwaliteit

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU-richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de huidige EU-richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de vierde dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder ander de volgende zaken gewijzigd:

- die locaties waarop de regelgeving van toepassing is;
- de definitie van natuurlijke bronnen;
- mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

REGELGEVING EUROPEES

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

REGELGEVING NEDERLAND

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Onderbouwing en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van vijf bedrijfswoningen met lichte bedrijvigheid en drie woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een bedrijf met bedrijfswoning bepaald op 21 ritten per etmaal en voor een burgerwoning op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 126 ritten. Daarbij moet worden bedacht dat de bedrijven met bedrijfswoningen en burgerwoningen in de plaats komen van een tuincentrum. Per saldo zal de toename derhalve geringer zijn.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		126
Aandeel vrachtverkeer		15,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,28
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig;		

nibm-tool 3-8-2009

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.4

Externe veiligheid

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en be-

staande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

In de directe nabijheid van het plangebied is één inrichting aanwezig die onder de werking van het Bevi valt. De Risicokaart Overijssel geeft aan dat er op circa 550 m van het plangebied een lpg-tankstation aanwezig is. Er is geen sprake van een knelpunt, omdat het plangebied buiten de invloedssfeer van dit tankstation ligt.

INRICHTINGEN

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden- en/of groepsrisico aanwezig is. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

VERVOER

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in de zomer van 2010 in werking.

Ten noorden van het plangebied (op circa 50 m afstand) loopt de provinciale weg de N377 Balkbrug-Slagharen. Over de N377 worden brandbare vloeistoffen en lpg (brandbaar gas) vervoerd. In het kader van een ander bestemmingsplan langs de N377 is een risicoanalyse voor de weg opgesteld (Oranjewoud, Nieuwbouw plan Mercator te Dedemsvaart, 3 oktober 2007). Dit rapport is mede van toepassing op het onderhavige plan, omdat het hier om hetzelfde wegvlak gaat.

Stofcategorie	Type gevaar	Aantal transporten per jaar	Invloedsgebied (1% letaliteit)
LF1	Brandbare vloeistoffen	1.100	30 m
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	821	30 m
GF3	Brandbare gassen	98	300 m

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van brandbare stoffen, maar binnen het invloedsgebied van brandbare gassen. Daar het transport van brandbare gassen gering is, zullen de effecten van dit transport kwalitatief worden beschouwd. In de risicoanalyse is uitgegaan van telgegevens uit 2007. Hieruit blijkt dat er 109 transporten van brandbare gassen per jaar plaatsvonden. Recente telgegevens van de provincie Overijssel geven aan dat het aantal transporten van brandbare gassen is verminderd tot 98 per jaar.

Door het realiseren van acht woningen zijn er 's nachts personen aanwezig in het plangebied. Het groepsrisico zal hierdoor in geringe mate toenemen.

Gezien de geringe transporthoeveelheden, de vermindering van de transporthoeveelheden, de aard van de omgeving en de geplande ontwikkelingen, kan worden gesteld dat de oriëntatiewaarde niet zal worden overschreden.

Als gevolg van de geringe transporthoeveelheden is eveneens geen plaatsgebonden risicocontour (10₆) aanwezig.

VERANTWOORDING

De personendichtheid in het plangebied zal toenemen, voornamelijk in de nachtelijke uren. Hoewel de personendichtheid toeneemt, overschrijdt het groepsrisico de oriënterende waarde niet. In het kader van de verhoging van de personendichtheid is ten aanzien van het onderhavige plan gekeken naar de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Bij zelfredzaamheid gaat het om de vluchtmogelijkheden van personen, loodrecht van de risicobron af. Het plangebied heeft een directe aansluiting op de wegen de Oude Zuidwolderstraat en de Langewijk, die loodrecht op de N377 staan. In het plan wordt een voetpad gerealiseerd. Het voetpad heeft een rechtstreekse aansluiting op de Oude Zuidwolderstraat.

Bij bestrijdbaarheid gaat het ondermeer om de toegankelijkheid van het gebied voor hulpverleningsdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen. Bij eventuele calamiteiten moeten hulpdiensten snel ter plaatse aanwezig kunnen zijn. Net als bij zelfredzaamheid hebben de hulpverleningsdiensten voldoende mogelijkheden om in en uit het plangebied te komen. Tevens kunnen hulpdiensten gebruikmaken van de Zuidwolderstraat. Nabij het plangebied ligt het Ommerkanaal. Het kanaalwater kan worden gebruikt als bluswater.

4.5

B o d e m e n w a t e r

BODEM

Milieu-adviesbureau EcoReest heeft (rapport 050801, oktober 2005) een verkennend bodemonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. Hieruit is het volgende naar voren gekomen: Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat in de bovengrond een matige overschrijding is aangetoond. Verder zijn in de bovengrond, ondergrond en in het grondwater overschrijdingen van de streefwaarden uit de Wet bodembescherming aangetoond. De interventiewaarden zijn niet overschreden.

Nader onderzoek moet bepalen wat de omvang, de ernst en de mate van de spoedeisendheid van sanering van het (de) matig verhoogde gehalte(n) aan zink en organochloorverbindingen in de grond ter plaatse van het voormalige kassencomplex is.

Op 21 december 2009 heeft Milieu Adviesbureau Eco Reest BV (rapport 091101) een nader bodemonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. Daarbij wordt het volgende opgemerkt. Er is een stuk verhoogd zinkgehalte aangetoond bij

een boring. Naar de Wet bodembescherming betreft het geen ernstig geval van bodemverontreiniging. Formeel geldt geen saneringsplicht. De (sanerings)locatie is gesitueerd ter plaatse van de toekomstige toegangsweg. Gezien de toekomstige inrichting van het terrein, i.c. bedrijven met bedrijfswoningen met tuin, is geadviseerd de verontreinigingsspot te saneren door middel van ontgraving en de verontreinigde grond elders te verwerken. Door de 'initiatiefnemer' is aangegeven dat de verontreinigingsspot wordt gesaneerd. Op het terrein is geen asbestinventarisatie uitgevoerd. Milieu Adviesbureau Eco Reest BV gaat asbeststeekproeven doen in de gebieden waar destijds grintpaden hebben gelegen. De steekproeven worden gedaan als de verontreinigingsspot wordt gesaneerd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater (wijziging in de Wet Waterhuishouding sinds 1 januari 2008). Bij het nieuwbouwplan aan de Oude Zuidwolderstraat 6 (en omgeving) in Dedemsvaart wordt ten aanzien van water invulling gegeven aan de volgende aspecten.

WATER

Uitgangspunten		
Oppervlakte	5.900 m ²	
	Voorheen	Gepland
Bebouwd oppervlakte	2.000 m ²	1.665 m ²
Verhard oppervlakte	1.900 m ²	1.900 m ²

Uit recente stijghoogtemetingen door Heering Vastgoed BV, september-november 2009, ligt de grondwaterstand op circa 1,3 m - mv. Het niveau in het Ommerkanaal is daarbij vastgesteld op 1,45 m - mv (niveau putdeksel Zuidwolderstraat). Volgens de Grondwaterkaart van TNO is de bodemopbouw regionaal als volgt:

Geohydrologie (Noord-West) NAP +9 m

Diepte (m - mv)	Omschrijving
0 - 5	Matig fijn tot en met matig grof zand
5 - 9	Matig fijn tot en met matig grof zand (slibhoudend)
9 - 20	Zeer grof tot en met uiterst grof zand
22 - 22	Uiterst fijn tot en met zeer fijn zand
22 - 31	Matig grof tot en met matig fijn zand
31 - 42	Zeer grof tot en met uiterst grof zand
42 - 56	Zandige klei

Op basis van de beschikbare gegevens is de grondwaterstroming van het freatische grondwater vastgesteld op een westelijke stroming. Het vuile (afval)water van het plangebied wordt afgevoerd via de (gemeentelijke) riolering. Schoon hemelwater wordt in principe niet op het vuilwaterriool geloosd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het principe van hydrolo-

gisch neutraal bouwen, waarbij de afwatering in principe niet mag worden vergroot. Dit betekent dat het water dat binnen het plangebied valt, daar zoveel mogelijk moet worden opgevangen en/of worden verwerkt.

Doorlopen van de afwegingsstappen:

1. hergebruik (benutten);
2. infiltratie;
3. berging/buffering;
4. afvoer.

(bron: Omgaan met hemelwater binnen perceelgrens, ISSO publicatie 70.1, herziene uitgave 2008).

Vervolgens dient schoon hemelwater in principe niet te worden geloosd op het gemeentelijke riool. Bij de locatie is een gescheiden rioolstelsel voor waterafvoer aanwezig. De mogelijkheden voor hergebruik van schoon hemelwater (bedrijfsmatig of huishoudelijk gebruik) zijn op voorhand niet aan te geven omdat de behoefte hieraan nog niet bekend is.

Hergebruik/benutting van schoon regenwater kan in een later stadium (op initiatief van gebruiker) worden gerealiseerd. De bodemopbouw van de locatie (matig fijn zand) en de grondwaterstand bieden beperkte mogelijkheden tot infiltratie van schoon regenwater afkomstig van de verhardingen.

Er zijn een aantal opties om op de locatie duurzaam met schoon regenwater om te gaan. Door middel van infiltratie in de bodem en afvoeren via een wadi (met overloop). De toegangsweg wordt hiertoe op een oor gelegd. Ten aanzien van de bedrijfszekerheid/onderhoudsinspanning is een combinatie (inclusief overloop) naar het Ommerkanaal of het vuilwaterriool noodzakelijk om in extreme situaties wateroverlast te beperken/voorkomen. Op voorhand is, gezien de ligging, een lozing (met overloop) op het Ommerkanaal betrekkelijk eenvoudig. Gekozen wordt voor een drainagesysteem met een verzamelbuis onder de bestrating en afvoer naar een verzamelput met overstort op het Ommerkanaal. Met Waterschap Velt en Vecht zijn, door Heering Vastgoed bv, afspraken gemaakt omtrent exacte dimensionering (zie situatietekening in bijlage). Daarnaast heeft het Waterschap geadviseerd om met het peil van de woningen en de bedrijfshallen minimaal op 300 mm plus bovenkant rioleringsputdeksel (Oude Zuidwolderstraat) te gaan.



4.6

Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet. Hamabest milieuvan adviesbureau heeft in augustus 2009 een ecologische inventarisatie¹ binnen het plangebied uitgevoerd. De 'Quickscan flora en fauna Oude Zuidwolderstraat te Dedemsvaart' is als separate bijlage bijgevoegd.

Op basis van de 'Quickscan flora en fauna Oude Zuidwolderstraat te Dedemsvaart' is beoordeeld of voor de voorgenomen ingrepen in het plangebied procedurele gevolgen zijn in de zin van een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 vierde lid, onderdeel c, Flora en faunawet.

Op basis van de bevindingen kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn voor het plangebied.

In het rapport worden een aantal aanbevelingen gedaan:

- In het kader van broedende vogels en overwinterende kleine zoogdieren wordt sterk aangeraden de (rooi)werkzaamheden in de maanden september en oktober uit te voeren.
- Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

4.7

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen.

Voor de ontwikkelingen in het plangebied is archeologisch advies gevraagd aan de provinciaal archeoloog. De provinciaal archeoloog heeft schriftelijk aangegeven dat voor het plangebied geen archeologisch onderzoek plaats hoeft te vinden. De brief is als bijlage toegevoegd.

¹ Quickscan flora en fauna aan de Oude Zuidwolderstraat te Dedemsvaart, 12 augustus 2009, rapport R09.237-GML-F01.

Juridische vormgeving

5

5.1

Algemeen/Wet- en regelgeving

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden.

Het Bro bevat een aantal onderdelen, dat verplicht moet worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

Als gevolg van de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

5.2

Bestemmingen

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

BESTEMMINGEN

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies, omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- Bedrijf;
- Woongebied.

Bedrijf

Voor de vijf te bebouwen bouwpercelen met bedrijfsgebouwen met geïntegreerde bedrijfswoningen is de bestemming Bedrijf van toepassing. Binnen deze bestemming kunnen de voornoemde bedrijfsgebouwen met bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn de gronden geschikt voor verkeers- en verblijfsgebied, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

De bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak. Omwille van de geluidsgevoeligheid, zijn de bedrijfswoningen achter de loodsen gesitueerd en is de plaats van de geprojecteerde bedrijfswoningen in de verbeelding vastgelegd door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Tevens is in de regels opgenomen dat de bedrijfswoning zodanig wordt gebouwd dat de maximale binnenwaarde niet meer dan 33 dB bedraagt. Dit betekent dat, indien noodzakelijk zodanige gevelmaterialen worden toegepast, de binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden.

De gemeente zal dit bewerkstelligen door bij de bouwaanvraag van deze woning privaatrechtelijk af te dwingen dat door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de genoemde binnenwaarde bij gesloten ramen en deuren niet wordt overschreden.

De bedrijfsmatige activiteiten binnen de bestemming beperken zich tot de categorie 1 en 2-bedrijven conform de Staat van bedrijven (2009). Voor de twee bedrijvenlocaties het dichtst bij de woonbebouwing van de Oude Zuidwolderstraat gesitueerd, is een toegelaten bedrijvencategorie beperkt tot categorie 1-bedrijven. Dit betekent dat uitsluitend lichte bedrijvigheid in de bedrijfsgebouwen mag worden uitgeoefend met oog op de bescherming van het woonklimaat aan de Oude Zuidwolderstraat. Daarnaast zijn kantoren, zonder (publiekgerichte) baliefunctie en paramedische en sociaal-maatschappelijke functies in de bedrijfsgebouwen toegestaan. Buitenopslag van materialen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten op het bouwperceel is niet toegestaan indien de aanduiding 'opslag uitgesloten' is opgenomen. Ten aanzien van de bebouwing is de geplande bebouwing het uitgangspunt. Voor de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke. Binnen de bouwvlakken is het niet mogelijk ongelimiteerd omgevingsvergunningvrij te bouwen, aangezien de minimale bouwhoogte van de bebouwing 6 m bedraagt en vergunningvrij bouwen tot maximaal 5 m is geregeld.

Woongebied

De bestemming Woongebied is bestemd voor wonen met daarbij behorende groen- en nutsvoorzieningen, verkeer en verblijfsgebied en water. In de regels

en in de verbeelding is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen worden aaneen gebouwd. Tevens zijn in de regels de bouwregels ten aanzien van de goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage nauwkeurig voorgeschreven. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden bestemd voor de aanleg van een voetpad. Het voetpad heeft een rechtstreekse aansluiting op de Oude Zuidwolderstraat. Ook voor de bouwpercelen binnen de woonbestemming geldt dat het bestemmingsplan het niet toestaat dat het bouwperceel wordt volgebouwd met omgevingsvergunningvrije bouwwerken, aangezien het bouwperceel voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

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 geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving.

Tevens zijn binnen de woonbestemming nadere eisen en regels opgenomen voor het afwijken van de bouwregels middels een omgevingsvergunning. 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 omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels 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 omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels 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.

5.3

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 21 van de regels aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing

AFSTEMMING

van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

Dit betreft:

- de Woningwet (de welstandsnota);
- het prostitutiebeleid;
- de Algemene Plaatselijke Verordening.

Woningwet

WELSTANDSNOTA

Vaak bestaat onduidelijkheid in hoeverre in een bestemmingsplan gegeven marges door welstand mogen worden ingevuld. Mag in het geval van een in het bestemmingsplan voorgeschreven goothoogte van maximaal 6 m welstand een lagere goothoogte eisen? De Woningwet regelt in artikel 12 de relatie tussen de voor de gemeenten verplicht gestelde welstandsnota, op basis waarvan het welstandstoezicht moet plaatsvinden en het bestemmingsplan.

Vanwege de duidelijkheid is aangegeven wanneer sprake is van de in de wet bedoelde strijd met het bestemmingsplan.

Prostitutiebeleid

SEKSINRICHTING
UITGESLOTEN

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

Algemene Plaatselijke Verordening

Evenementen

In de regels is in artikel 21 een bepaling opgenomen omtrent het houden van evenementen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening. Uitgangspunt hiervan is dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen, de opbouw/inrichting en afbraak/opruiming van voorzieningen daaronder begrepen, als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening, mits op basis van genoemde verordening voor het evenement een vergunning kan worden verleend. Op deze wijze wordt met het bestemmingsplan strijdig gebruik op dit punt voorkomen.

Handhaving

INSTRUMENTARIUM

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 zullen controle en toezicht moeten plaatsvinden om te constateren of overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen worden getracht om met overleg 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 handhaving².

Hierna wordt ingegaan op de instrumenten waarmee een gemeente handhavend kan optreden.

Preventieve handhaving heeft als doel om op voorhand overtreding van het bestemmingsplan te voorkomen. Voor een doelmatige handhaving van een actueel bestemmingsplan dient aan een aantal (algemene) voorwaarden te worden voldaan.

PREVENTIEVE
HANDHAVING

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 vermeden.

3. Toezicht

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

4. Financiële maatregelen

Financiële maatregelen, zoals de verplichting extra legeskosten 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 ont-

² 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.

staat meer draagvlak voor het bestemmingsplan, omdat op gelijke wijze tegen gelijke gevallen wordt opgetreden.

REPRESSIEVE HANDHAVING

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.

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 regel 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 strafbepaling met daarbij behorende strafmaxima bevat.

Naast opsporingsambtenaren, zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening, 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 Hardenberg 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.

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 kosten die gepaard gaan met de plannen worden door de initiatiefnemer gedragen conform de tussen hem en de gemeente Hardenberg gesloten exploitatieovereenkomst.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

7

Het bestemmingsplan is in het kader van de inspraak voor een ieder van 22 april 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens ter beoordeling voor overleg aan betrokken instanties toegezonden. De resultaten van inspraak en overleg worden hierna vermeld. Het verslag van de inspraak is als bijlage aan het plan toegevoegd. De inspraakreacties zelf zijn tevens geanonimiseerd in de bijlage opgenomen. Hierna wordt kort weergegeven tot welke aanpassingen het plan heeft geleid.

7.1

Inspraak

In het kader van de inspraak zijn 11 reacties ontvangen, op één reactie na allen van bewoners van de Oude Zuidwolderstraat. De reacties richten zich vooral tegen de verwachte toekomstige hinder als gevolg van de komst van bedrijven op de wonen-werklocaties als mede de hinder van de nieuwe woonbebouwing aan de Oude Zuidwolderstraat. Daarnaast wordt gesteld dat men van mening is dat het voorgestelde type woningen niet past bij het heersende bebouwingsbeeld.

De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het plan.

- In plaats van categorie 1- en 2-bedrijven toe te staan voor het gehele plangebied, worden op twee locaties nabij de bestaande burgerwoningen alleen categorie 1-bedrijven toegestaan en bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee vergelijkbaar zijn/of meer specifiek. De andere woon-werkkavels liggen op zodanige afstand van woningen, dat hier maximaal categorie 2-bedrijven worden toegestaan, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan werd voorgesteld.
- De maximale nokhoogte van de drie-onder-een-kap wordt teruggebracht van 8,5 m naar 6,5 m.
- De maximale nokhoogte van de woon-werkkavels wordt teruggebracht van 10 m naar 8,5 m.
- De rooilijn van de drie-onder-een-kap en de woonwerkkavel aan de Oude Zuidwolderstraat worden 1 m opgeschoven in westelijke richting.

7.2

Overleg

Het plan is in het kader van het overleg verzonden naar de volgende instanties:

- Provincie Overijssel;

- Het Waterschap Velt en Vecht;
- VROM-Inspectie Regioafdeling Oost.

Voor geen van de instanties gaf het plan aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

De overlegreacties zijn als bijlage aan het plan toegevoegd.

7.3

Overig

Ambtshalve wijzigingen

De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangevuld met een paragraaf over het Woonplan 2008-2012.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming worden gebracht met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.