

Bestemmingsplan Balkbrug, Woongebied Sluis V

projectnr. 233962
revisie 05
6 maart 2012

Opdrachtgever

Gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA HARDENBERG

datum vrijgave

15 maart 2012

beschrijving revisie 05

Vastgesteld incl beschermd dorpsgezicht 6-3-12

goedkeuring

K. Calmes

vrijgave

J. Ogink

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Een actueel plan	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	De bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Beschrijving huidige situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Landgebruik	7
2.3	Landschap	8
2.4	Beschermde dorpsgezicht Ommerschans - Balkbrug	8
2.5	Stedenbouwkundige uitgangssituatie	10
3	Beleidskader	12
3.1	Europees beleid	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Planbeschrijving	20
4.1	Uitbreidingslocatie Sluis V	20
4.2	Openbare ruimte	20
4.3	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	21
5	Omgevingsonderzoeken	22
5.1	Bodem	22
5.2	Archeologie	23
5.3	Watertoets	24
5.4	Ecologie	26
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.6	Akoestiek	28
5.7	Externe veiligheid	29
5.8	Geurhinder	33
5.9	Verkeer en parkeren	33
6	Juridische opzet	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Inleidende regels	35
6.3	Bestemmingsregels	35
6.4	Algemene regels	36
6.5	Overgangs- en slotregels	37
7	Economische uitvoerbaarheid	38
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
8.1	Inspraak	39
8.2	Vooroverleg	44

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hardenberg is voornemens om woningbouwlocatie Sluis V in Balkbrug te ontwikkelen. Deze ontwikkeling betreft een uitbreidingslocatie voor 85 woningen. Om de uitbreiding mogelijk te maken, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te vormen voor deze beoogde ontwikkeling.



Figuur 1.1: Indicatieve ligging plangebied (google-maps)

Ligging en begrenzing

De uitbreidingslocatie ligt aan de zuidwestkant van Balkbrug. Het plangebied ligt in een agrarische omgeving, aan de rand van de kern en maakt tot nog toe onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Hardenberg. De ligging is indicatief weergegeven in figuur 1.1.

De noordgrens wordt globaal gevormd door de N377 (Zwolseweg). In het oosten grenst het plangebied aan bestaande woonbebouwing van Het Schild. Het plangebied wordt in het zuiden en oosten begrensd door het buitengebied van Balkbrug.

1.2 Een actueel plan

De plantoelichting, de regels en de verbeelding zijn opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de RO Standaarden 2008 en sluit aan op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierdoor kan het

bestemmingsplan onderdeel zijn van een digitaal systeem. Burgers kunnen het bestemmingsplan via het Internet raadplegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan de volgende bestemmingsplannen van kracht:

Voor de agrarische gronden, ofwel het merendeel van het plangebied, geldt "Bestemmingsplan Buitengebied Avereest", 27 december 1989 vastgesteld door de gemeenteraad van Avereest en 3 juli 1991 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel. De beoogde woningbouw is hierin niet toegestaan.

Voor een klein deel van het plangebied geldt momenteel "Bestemmingsplan Balkbrug Zuid-west". Hier geldt de globale bestemming Woondoeleinden. De huidige inrichting met achtertuinen en openbaar groen met een fietspad is hierin toegestaan. Het gebruik en de inrichting van deze gronden als achtertuin bij een woning, zoals met onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd, is reeds mogelijk.

Als laatste geldt het bestemmingsplan "De Schans", vastgesteld op 8 november 1989 en goedgekeurd op 19 juni 1990. Het omvat de bestemming Groenvoorzieningen voor het stukje grond ten westen van Zwolseweg 118. De beoogde ontwikkelingen stemmen daar niet geheel mee overeen.

Er is voor gekozen om het hele plangebied in één nieuw bestemmingsplan te vervatten met één eenduidige regeling.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met kaartnummer NL.IMRO.0160.0000BP00107-VG01 is onder meer de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000 en de analoge versie bestaat uit één kaartblad.

Regels

De regels bevatten de regeling voor het gebruik en de bebouwing van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken vermeld.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven. De resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden in hoofdstuk 5 behandeld. In hoofdstuk 6 is de juridische regelgeving beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Balkbrug is ontstaan langs het kanaal de Dedemsvaart, gegraven omstreeks 1810. Het dorp dankt zijn naam aan een balk die in het water onder de brug lag. De balk moest voorkomen dat turfschepen met te grote diepgang deze brug konden passeren. De brug vormde tevens een belangrijke verbinding in de oude route van Ommen naar Meppel en in mindere mate Ommen naar Zuidwolde en Hoogeveen. Nabij deze infrastructuur is de kern Balkbrug ontstaan.

De kern Balkbrug ligt in het gebied waar veenkolonies zijn gesticht door de "Maatschappij van Weldadigheid". Deze maatschappij beoogde aan armen een bestaan als boer aan te bieden door gronden aan te kopen voor ontginning. De Maatschappij stichtte ook andere maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken en inrichtingen. Veenontginningsgebieden kenmerken zich door de aanwezigheid van lange rechte vaarten, een orthogonaal verkavelingspatroon en grote openheid.

Omstreeks 1900 was er nog geen sprake van een kern. Hoofdzakelijk langs de vaart en langs de Ommerweg en Meppelerweg was er enige lintbebouwing aanwezig. Ook was er verdichting van bebouwing bij de Ommerschans. De Rijksinrichting Veldzicht (een Rijksopvoedingsgesticht voor jeugdigen en momenteel tbs-inrichting) bestond reeds. Ten behoeve van de Rijksinrichting zijn aan de Ommerweg en Boslaan woningen gebouwd. Opvallend zijn de loofbosgebieden ten zuiden van de Dedemsvaart die door tewerkstelling zijn aangelegd in het doorgaans open orthogonale heide-ontginingspatroon.

Pas na 1960 ontstond er de eerste projectmatige woningbouw ten oosten van de Ommerweg. Delen van het loofbos moesten daar voor wijken. Later is ook aan de westzijde van de Ommerweg projectmatige woningbouw tot stand gekomen.

De laatste projectmatige woningbouwlocaties betreffen achtereenvolgens het Bastion (jaren '80), het Ravelijn en in 1996 De Omloop. In de jaren '60 is de Dedemsvaart gedempt en vervangen door een verkeersweg met twee rijbanen (de Zwolseweg). Hieraan ligt ook het plangebied.

2.2 Landgebruik

Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke dorpsrand van Balkbrug. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit grasland. Opvallende elementen in het gebied zijn een oost/west georiënteerde laanbeplanting langs een oude zandpadroute. Deze laanbeplanting is niet meer volledig. Voorts ligt een perceel met een karakteristieke woning aan de Eerste Schansweg, dat door het plangebied aan twee zijden wordt omsloten. Ten zuiden ligt het landelijk gebied dat vanwege het veenkoloniale karakter rechtlijnig is.

2.3 Landschap

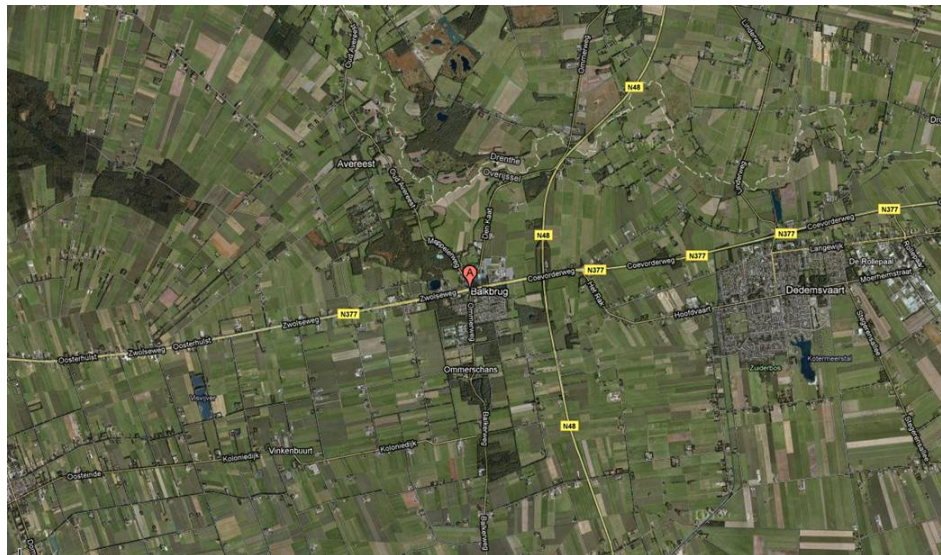
Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Enkele noord-zuid georiënteerde stuwwallen doorsnijden het dekzand. Het is een van oudsher bij tijd en wijle heel nat landschap waar het water maar moeilijk uit weg kon. Hier heeft zich hoogveen ontwikkeld.

Vroeger waren dit grote natte gebieden met veengroei onder invloed van regenwater. Wat resteert, is een aantal geïsoleerde levende hoogveengebieden (hoogveenrestanten) waar veenmoeras is ontstaan en nog steeds wordt gevormd. De waterkwaliteit en -kwantiteit zijn essentieel voor de veenvorming en de natuurkwaliteit is hoog. Elders in het hoogveengebied zijn na ontginning soms veenpakketten in de bodem achtergebleven die van een hoge waterstand afhankelijk zijn.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van Overijssel. Dit deel van de provincie heeft het meest contrastrijke landschap van Overijssel. Enerzijds zijn er de grote open ruimtes van de hoogveenontginningen met de kanaal- en wegdorpen in de vrije ruimte. Anderzijds zijn er zand- en stuwwallen met een meer besloten karakter vanwege de essen, hoeven, laanbeplantingen en bossen.

Balkbrug is van oudsher een kanaaldorp in het open veenontginningsgebied, maar na de demping van de Dedemsvaart en de Zwolseweg lijkt het tegenwoordig meer een wegdorp. Ook de ligging in de open ruimte is beperkt door de aanleg van de bosgebieden rond de Rijksinrichting en de Ommerschans en de op beperkte schaal aangelegde houtwallen en lanen.

Figuur 2.1 Luchtfoto van Balkbrug in de omgeving (bron: Googlemaps)



2.4 Beschermd dorpsgezicht Ommerschans - Balkbrug

Op 24 november 2011 is het gebied Ommerschans - Balkbrug aangewezen als beschermd dorpsgezicht ex artikel 35, vierde lid van de Monumentenwet 1988. Een klein deel van het plangebied Woongebied Sluis V valt hierbinnen. De begrenzing van het dorpsgezicht is hieronder weergegeven met de paarse lijn. Ter plaatse van de blauwe cirkel is indicatief het betreffende gedeelte van het plangebied Woongebied Sluis V weergegeven.

Figuur 2.2 Grens beschermd dorpsgezicht Ommerschans - Balkbrug



Het beschermde gebied omvat het centrale, meest gave deel van de 19^e eeuwse, orthogonale veenontginningen van de Maatschappij van Weldadigheid (zie ook § 2.1). Binnen deze structuur liggen het rijksasiel Veldzicht met enkele voormalige dienstwoningen en de restanten van de oorspronkelijke Ommerschans. De Ommerschans ligt deels in de gemeente Hardenberg en deels in de gemeente Ommen. Het dorpsgezicht kenmerkt zich als een min of meer open landschap, waarin laanbeplantingen en houtwallen als lijnelementen de ruimte visueel indelen. De 19^e eeuwse ontginningsstructuur is gaan fungeren als landschappelijke onderlegger waarbinnen zowel de oudere fasen als de jongere ontwikkelingen qua structuur, bebouwing en beplanting zijn ingepast.

Het gezicht Ommerschans - Balkbrug is van algemeen belang vanwege de volgende waarden:

- cultuurhistorische waarden;
- historisch-ruimtelijke waarden;
- situationele waarden;
- gaafheid/herkenbaarheid;
- zeldzaamheid.

In het aanwijzingsbesluit is aangegeven dat de vigerende bestemmingsplannen, voor zover deze betrekking hebben op het beschermd dorpsgezicht, niet voldoen aan de beschermingsvereisten. Deze bestemmingsplannen moeten ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 worden vastgesteld met "een ter bescherming strekkende aanvulling".

Voor het plangebied Woongebied Sluis V betekent dit het volgende. Het deel ten zuiden van de (verlengde) Boslaan maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. Voor dit deel is vooral de orthogonale structuur en de laanbeplanting van belang (zie ook § 2.5). Dit moet behouden blijven. Dit bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming in die

zin dat de historisch bepaalde orthogonale structuur en de laanbeplanting vanaf de (verlengde) Boslaan gehandhaafd blijven in de nieuwe woonwijk. Dit is vastgelegd middels de bestemmingen Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Wonen. In dit bestemmingsplan is daarnaast de dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht (zie artikel 6) opgenomen voor het betreffende plangebied. Hierin is bepaald dat de genoemde waarden van dit deel van het plangebied behouden en versterkt moeten worden. Hiermee wordt voldaan aan artikel 36 van de Monumentenwet 1988.

In bijlage 1 van de planregels is het aanwijzingsbesluit integraal opgenomen. Hierin is expliciet opgenomen dat Sluis V een nieuwe woonwijk wordt. Ondanks dit gegeven maakt dit deel wel onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht.

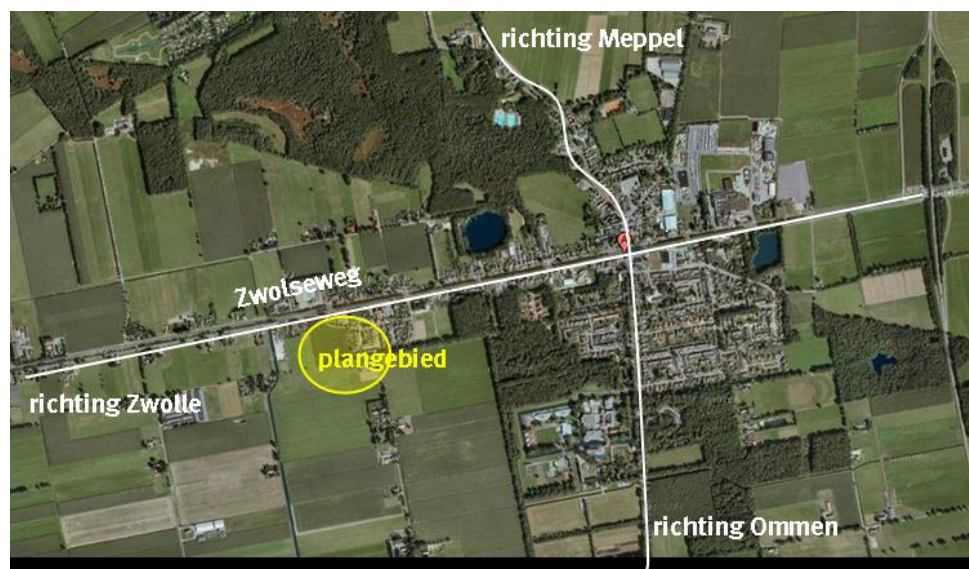
2.5 Stedenbouwkundige uitgangssituatie

2.5.1 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van Balkbrug kenmerkt zich door twee historische infrastructuren die het dorp haaks doorsnijden. Dit is de oorspronkelijke wegverbinding Ommen - Meppel en de (later in de tijd gegraven) rechtlijnige Dedemsvaart, waarover een belangrijke verkeersweg (de Zwolseweg) is aangelegd.

Door de aanleg van de Zwolseweg als verkeersweg met parallelwegen is een breed profiel ontstaan. Dit profiel en de nadrukkelijk aanwezige verkeersfunctie conflicteren enigszins met de woonfunctie binnen de lintbebouwing en komen de samenhang van de kern niet ten goede.

Figuur 2.3 Luchtfoto Balkbrug



Het historisch centrum ligt nabij het kruispunt van wegen (bij de oorspronkelijke brug met balk). Het kruispunt wordt ook nu nog omgeven door voorzieningen en bedrijvigheid. Voorzieningen komen ook verderop in de lintbebouwing voor. De kleinschalige woonbuurtjes van Balkbrug passen veelal binnen het orthogonaal stramien. Aan de

noordrand van de locatie Sluis V ligt de lintbebouwing van de Zwolseweg met ter plaatse van het plangebied hierin een opening.

2.5.2 *Stedenbouwkundige analyse*

Ten oosten van het plangebied liggen de bestaande woonbuurtjes Het Schild en Het Bastion. De woonstraat Het Schild heeft zich ter plekke van de oorspronkelijke lintbebouwing 'afgekeerd' van de Zwolseweg. De oorspronkelijke lintbebouwing is vervangen door afschermende beplanting en achtertuinen. De oude historische structuur is hier genegeerd.

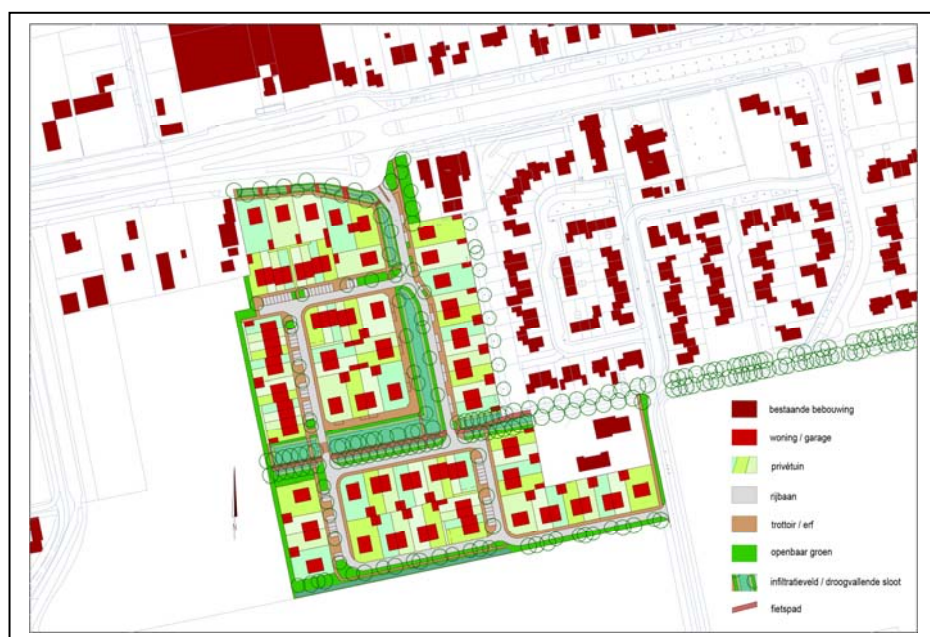
De Zwolseweg is een belangrijke verkeersweg. Deze weg vormt de directe verbinding met het externe wegennet en met het dorpscentrum. De in het plangebied aanwezige laanbeplanting langs het zandpad -gelegen op enige afstand parallel aan de Zwolseweg- zet zich in oostelijke richting als fietsroute (Boslaan) door naar het dorpscentrum. Deze infrastructuur vormen twee belangrijke stedenbouwkundige dragers van het plan.

De beoogde bebouwing van Sluis V kan de lintbebouwing langs de Zwolseweg versterken. Aan de oostkant van het plangebied vormt de fietsroute langs de achtertuinen van Het Schild de begrenzing. Deze fietsroute is om reden van sociale veiligheid geprojecteerd op een andere plek binnen het plan. Ten westen van het plangebied liggen agrarische gronden en op enige afstand een noord-zuidgerichte watergang.

2.5.3 *Stedenbouwkundige kwaliteit*

De stedenbouwkundig kwaliteiten binnen het plangebied zijn:

- de lintbebouwing aan de Zwolseweg, door zijn diversiteit in architectuur en functies;
- de laanbeplanting langs het zandpad. Dit oude laantje, Boslaan, geeft een prachtig beeld door zijn karakteristieke forse bomen;
- het ten zuiden van het plangebied gelegen agrarisch landschap.



Figuur 2.4 Stedenbouwkundige verkaveling van het plangebied

3 Beleidskader

3.1 Europees beleid

3.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn door de Europese Unie uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Beide richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar een concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

Het doel van de Vogel- en Habitatrichtlijn is instandhouding van natuurlijke habitats in de gebieden, die als Speciale Beschermingszone (SBZ) zijn aangewezen en de bescherming van soorten. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van gebieden behorende tot het Natura 2000-gebied en/of tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden. Gezien de afstand hiervan tot het plangebied worden van de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op de natuurwaarden van de beschermde gebieden verwacht.

Toetsing aan de Flora- en faunawet is wel noodzakelijk. In het kader van deze wetgeving heeft de gemeente Hardenberg opdracht gegeven voor het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek naar de voorkomende, dan wel te verwachten beschermde planten- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in paragraaf 5.4.

3.1.2 Verdrag van Valletta (Malta)

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, die 27 februari 2006 in werking is getreden, bevat de rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid

aangegeven, waarbij het accent ligt op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op de beperkingen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de diverse ruimteveragende functies. De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
2. krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
3. waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. veiligheid (voorkoming van rampen).

Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

De nieuwbouwmogelijkheden sluiten direct aan bij bestaand bebouwd gebied. Het plan past derhalve in de Nota Ruimte.

3.2.2 **Waterbeleid**

In het jaar 2000 is de **Europese Kaderrichtlijn Water** in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- bijgedragen wordt aan afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Diverse doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in nationaal waterbeleid, zoals de Vierde Nota Waterhuishouding (waterkwaliteit) en de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (duurzaam gebruik).

De **Vierde Nota Waterhuishouding**, vastgesteld in december 1998, bevat het rijksbeleid voor de waterhuishouding. De hoofddoelstelling hiervan luidt:

'Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.'

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

- vergroten van samenhang en betrokkenheid;
- vergroten van de veerkracht;
- gebiedsgericht beleid;
- anders omgaan met normen;
- herstel van watersystemen.

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt **Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw**, vormt de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat een aanscherping in het denken over water moet plaatsvinden. Nadrukkelijker moet rekening worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van ‘vasthouden-bergen-afvoeren’;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte, zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening en wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben.

Dit bestemmingsplan is een plan voor een ruimtelijke ontwikkeling, zodat een watertoets nodig is. De gevolgen voor de waterhuishouding staan beschreven in paragraaf 5.3.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Het model is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van:

- (1) Generieke beleidskeuzes;
- (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en;

(3) Gebiedskenmerken.

De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering moeten worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Momenteel is er binnen de kern van Balkbrug geen locatie meer voorhanden voor het realiseren van woningbouw. Om de continuïteit in de woningbouw te kunnen waarborgen, is op korte termijn nieuw beschikbare capaciteit wenselijk. Conform beleid op hoger niveau vindt uitbreiding plaats, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied.
2. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie (schoonheid van de moderne landbouw)', zie figuur 3.2. Van dit ontwikkelingsperspectief wordt afgeweken voor woningbouw, gelet op het kunnen voldoen aan de volkshuisvestelijke belangen. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is aandacht geschonken aan landschappelijke inpassing.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart Omgevingsvisie Overijssel

3. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:
 - natuurlijke laag: het plangebied ligt in het in cultuur gebrachte hoogveengebied. Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden

gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Voor de waterhuishouding wordt voor het plan Sluis V rekening gehouden met de waterkwaliteit;

- laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het Veenkoloniaal landschap. De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken geven vorm aan de identiteit van het gebied. De lintbebouwing langs de Zwolseweg wordt versterkt door de ontwikkeling. Met het beoogde plan voor woningen kan de leefbaarheid van Balkbrug worden verbeterd door het bieden van een beter draagvlak voor voorzieningen. In het stedenbouwkundig plan zijn de heersende rationele verkavelingsrichtingen als uitgangspunt gehanteerd. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling zo vormgegeven dat er weliswaar groot contrast blijft tussen open en gesloten, maar het raakvlak is verzacht door gebruik te maken van lage (landelijke) goothoogten en rechtlijnige groenvoorzieningen. Vanuit het landschap betreft het derhalve een passende begrenzing.
- stedelijke laag: het plangebied maakt nog geen onderdeel uit van de 'stedelijke laag'. Het ligt wel naast bebouwing van een woonwijk vanaf 1955 tot nu' en langs de Dedemsvaart. In de Omgevingvisie is als richtinggevende uitspraak opgenomen dat in dergelijke gebieden de nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van onder andere wooneenheden en parken), maar als onderdeel daarvan wel herkenbaar is. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied houden rekening met de eisen uit deze stedelijke laag.
- lust- en leisurelaag: het plangebied wordt aangeduid als donkerte. In de gebiedsvisie geldt hierbij de ambitie om de donkerte te koesteren als kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. De beoogde ontwikkeling kan deze donkerte niet versterken, maar bij de inrichting is aandacht besteed aan diffuse niet naar boven uitstralende straatverlichting die voldoende sociale veiligheid garandeert.

Conclusie voor het plangebied

Het plangebied verschuift met de beoogde ontwikkeling van de agrarische laag naar de stedelijke laag. Op de schaal van het landelijk gebied, de openheid en de daarbij behorende vergezichten betekent deze ontwikkeling weliswaar een geringe afname. De stedenbouwkundige opzet voor het plangebied houdt daarentegen rekening met de structuren van de kern, het rechthoekig patroon, de lintbebouwing, de bestaande laan en de overgang naar het agrarisch landschap op heldere maar relatief zachte wijze door gebruik te maken van bomen, water en lage goothoogten. Bij de verlichting zal rekening worden gehouden met de te koesteren donkerte.

3.3.2 Omgevingsverordening

Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Nationaal Landschap of belangrijk recreatiegebied.

Voor stedelijke ontwikkelingen, zoals nieuwe woningbouwlocaties worden verschillende eisen gesteld in de verordening.

Bestemmingsplannen kunnen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Daarnaast geldt voor nieuwe woningbouwlocaties dat:

- bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. De overeenstemming met buurgemeenten is niet nodig voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel, hier voldoet een afstemmingsoverleg.

Het stedenbouwkundig plan houdt in combinatie met het hiertoe opgesteld waterhuishoudkundig plan rekening met de natuurlijke laag en de specifieke afwatering. Ten aanzien van de agrarische laag kan worden gesteld dat hiervan weliswaar een relatief geringe ruimte wordt ontnomen, maar dat de stedenbouwkundige opzet van het plan leidt tot een voor deze laag passende begrenzing. Binnen de stedelijke laag van Balkbrug is het plangebied door de opzet, situering en stijl een duidelijk herkenbare locatie waarbij rekening is gehouden met correcte aansluiting op bestaande structuren. De donkerte zal voorzover mogelijk zo veel mogelijk worden gekoesterd. In het beeldkwaliteitplan is hier aandacht aan besteed.

Conclusie voor het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening. In de kern Balkbrug zijn geen ruimten meer beschikbaar voor herstructurering en transformatie. Voor het gemeentelijk grondgebied geldt het Woonplan 2008-2012. In de kern Balkbrug wordt uitgegaan van ca. 75 woningen. Voorgaande jaren heeft de kern Balkbrug een achterstand opgelopen ten opzichte van de nieuwbouw van woningen. Het onderhavige plan zorgt met 85 nieuwe woningen voor een inhaalslag om de woningvoorraad volgens prognose weer op pijl te brengen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonplan 2008-2012

De gemeente Hardenberg heeft in samenwerking met de woningbouwcorporaties Beter Wonen Vechtdal en De Veste een woonplan opgesteld, waarin de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid zijn beschreven. De nadruk van het woonplan 2008-2012 ligt op kwaliteit (in het woonplan 2003-2007 was dit kwantiteit). Daarnaast beschikt de gemeente over een woningbouwprogramma voor alle kernen. Deze is gebaseerd op het Woonplan 2008-2012 en de prestatieafspraken met de provincie en is verankerd in de Grondexploitaties. In de concept structuurvisie en de nieuwe woonvisie wordt dit programma definitief vastgesteld.

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

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

De vraag naar woningbouw wordt bepaald door een prognose van de demografische ontwikkelingen en het aantal huishoudens. Deze prognosemodellen voor de bevolking worden opgesteld door de hogere overheden en zijn bepalend voor de toekomstige vraag naar huishoudens op middellange en lange termijn. Met de provincie zijn over het woningbouwprogramma prestatieafspraken gemaakt over de te gebruiken prognoses. In de verdeling van het programma over de kernen hanteert de gemeente het zogenaamde gelaagde model.

Alle woningbouwprojecten zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Dit is een inventarisatie van alle gemeentelijke en niet gemeentelijk plannen van rijp tot groen. In plannen op de korte termijn is het programma vaak al uitgewerkt naar prijsklasse en typologie. Dit geldt niet voor de plannen op lange termijn. Bij de start van een project wordt als basis de regel 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur gehanteerd.

De vraag is gebaseerd op de netto vraag. De bruto vraag ligt hoger, omdat er sprake is van onttrekkingen aan de woningvoorraad door sloop. Voor de aankomende 20 jaar hanteert de gemeente hiervoor een aantal van circa 500 woningen. Gezien de lange looptijd valt het exacte aantal niet te voorspellen. De gemeente houdt bij de berekening een bandbreedte van 2 tot 4% van de woningvoorraad aan. Dit is gebaseerd op cijfers van de provincie. In de prestatieafspraken met de provincie is verder afgesproken dat de gemeente een bestemmingsplancapaciteit mag hebben van 130%. Voor de kern Balkbrug wordt 5% van de totale vraag toegekend volgens het gelaagde model.

Op basis van deze informatie is de prognose voor Balkbrug circa 220 woningen tot 2030. Hierbij ligt de nadruk in de prognoses op de eerste 10 jaar. Het huidige aantal woningbouwplannen in Balkbrug heeft een capaciteit van circa 150 woningen. Het plan Sluis V neemt circa de helft van deze capaciteit voor haar rekening. Geconcludeerd kan worden dat Sluis V nodig is om aan de vraag naar woningen tegemoet te komen. Tot 2030 is er zelfs sprake van een onderbenutting van de mogelijkheden voor woningbouw in Balkbrug van circa 70 woningen.

3.4.2 *Nota Uitwerking van de Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Hardenberg (geurverordening)*

De reden die voor de gemeente Hardenberg aan de geurverordening (2009) ten grondslag lag, is om meer ruimte te kunnen bieden aan stads- en dorpsontwikkeling en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwprojecten. Het kan daarbij gaan om de gewenste nieuwbouw van woningen en andere geurgevoelige objecten, grenzend aan de bebouwde kom mogelijk te maken.

De tweede reden om een geurverordening op te stellen, is om gewenste ontwikkelingen van de (intensieve) veehouderijen in ruimtelijk en in milieukundig opzicht mogelijk te maken.

Het geurbeleid gaat uit van een geurbelasting die voor alle inwoners acceptabel is en blijft. Een goed woon- en leefklimaat moeten worden gegarandeerd. In de Nota wordt gerefereerd aan een norm die het RIVM heeft gesteld voor een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 5.8 wordt het beleid afzet tegen de beoogde woningbouw ontwikkeling 'Sluis V'.

4 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de beoogde ontwikkeling. Ingegaan wordt op de keuze van de locatie in paragraaf 4.1, een toelichting op de voorgestane inrichting van de openbare ruimte in paragraaf 4.2 en een gedetailleerde beschrijving van de stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing in paragraaf 4.3.

4.1 Uitbreidingslocatie Sluis V

In Balkbrug is kwantitatief niet gebouwd wat had gekund en gemogen. In Sluis V moet daarom beter worden aangesloten op de vraag in de onderkant van de markt. Het woonplan geeft een algemene richtlijn voor invulling van woningbouw programma's. Deze richtlijn moet niet als dogma worden toegepast. Jaren lang zijn er te weinig woningen gebouwd in Balkbrug. De 85 nieuwe woningen maken deel uit van de inhaalslag die nodig is om aan de vraag vanuit de markt te voldoen.

Sluis V is een reguliere dorpse uitbreidingswijk. Deze moet voorzien in alle woningmarktsegmenten, hoewel de bouw van appartementen niet voor de hand ligt. In Balkbrug speelt tegelijkertijd het plan Pluimswijk, goed voor 7 ruime kavels en 13 projectmatige vrije sectorkavels aan de bovenkant van de markt.

Het plan Pluimswijk, aan de noordwestzijde van Balkbrug, is dan ook niet te beschouwen als een regulier plan. Hier wordt voor een bijzondere doelgroep/categorie gebouwd ten behoeve van de hele gemeente. De woningen die hier mogen worden gebouwd, tellen dus niet mee voor het bepalen van de reguliere woningaantallen voor Balkbrug.

4.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte binnen het plangebied bestaat uit de bestemmingen verkeer-verblijfsgebied en groen. De bestemming verkeer-verblijfsgebied betreft niet alleen de erftoegangswegen die aansluiten op de Zwolseweg, maar ook de voetpaden en parkeerplaatsen. Dit is zo veel mogelijk afgestemd op een meest doelmatig gebruik. Het groen is voornamelijk gelegen in het centrale deel van het plangebied, waar het als wadi tevens een waterbergende en -afvoerende functie heeft. In het groen blijven de reeds aanwezige eiken gehandhaafd en wordt daarnaast voorzien in nieuwe aanplant, wat ruimtelijk zorgt voor de uitstraling van een laan. Dit is in overeenstemming met de cultuurhistorische waarden die horen bij het beschermd dorpsgezicht Ommerschans - Balkbrug (zie § 2.4). Langs deze laan is een fietspad voorzien in aansluiting op het bestaande pad van de Boslaan. Aan de zuidzijde van het plan is langs de weg een droogvallende sloot voorzien en bomen.

Het noordelijke en het centrale deel van het plangebied wateren af op de centraal gelegen wadi. Normaliter zal deze wadi droog en begaanbaar zijn en te gebruiken als speelruimte voor kinderen. Bij grote neerslaghoeveelheden kan de wadi het water bergen en laten infiltreren. Incidenteel is het dus niet als veld bruikbaar. Bij uitzonderlijke grote neerslag kan de wadi overtollig water in westelijke richting afvoeren. Dit geldt ook voor de greppel die aan de zuidzijde van het plangebied ligt en waarop het zuidelijk deel van het plangebied afwatert. Bij de afvoer in westelijke richting komt het uit in de watergang langs de Tweede Schansweg.

4.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Stedenbouwkundig is gekozen voor aansluiting op de reeds bestaande bebouwing en orthogonale structuur, zoals weergegeven op figuur 4.1. De beoogde wijk wordt ontsloten vanaf de Zwolseweg en de Eerste Schansweg. Continuering van de lintbebouwing langs de Zwolseweg zorgt hierbij voor de aansluiting bij de structuur die hoort bij een kanaaldorp als Balkbrug. Daarnaast wordt qua goot- en nokhoogte aangesloten bij de reeds bestaande karakteristieken. Bij de lintbebouwing past een goothoogte van 6 meter bij de diversiteit van de bestaande lintbebouwing. Aan de zuidzijde van het plan past een lage goothoogte van 3,5 meter bij het landelijke karakter en een relatief 'zachte' begrenzing tussen dorp en landschap. In het centrale deel is de goothoogte met maximaal 6 meter passend voor een planmatige dorpse buurt.



Figuur 4.1: Stedenbouwkundige opzet onderhavige ontwikkeling 'Sluis V te Balkbrug'

5 Omgevingsonderzoeken

5.1 Bodem

Op 11 november 2010 heeft Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in opdracht van gemeente Hardenberg een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De resultaten uit het onderzoek staan beschreven in het rapport Verkennend bodemonderzoek Sluis V te Balkbrug, met projectnummer 233962 dat met de overige omgevingsonderzoeken als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd.

Resultaten

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Doel van onderhavig bodemonderzoek is het verkrijgen van een actueel beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Aangezien uit het historisch onderzoek bleek dat de verdachtheid van de onderzoekslocatie betrekking heeft op maximaal licht verhoogde gehalten/concentraties, wordt voor onderhavig bodemonderzoek gekozen voor een onverdachte strategie. Gezien het gelijksoortige en extensieve gebruik van de locatie en de geringe hoeveelheid bebouwing wordt voor onderhavig onderzoek uitgegaan van een strategie 'grootschalig onverdacht' (ONV-GR).

Grond

De grond bestaat tot 0,4 m-mv. uit zeer fijn, matig humeus zand. Daaronder is tot maximaal 0,8 m-mv. een inspoellaag aanwezig die bestaat uit zeer fijn, matig roesthoudend zand. Daaronder is tot de maximaal geboorde diepte van 2,7 m-mv. zeer fijn zand aanwezig.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en PAK aangetoond. Overige componenten zijn niet in gehalten boven de achtergrondwaarde en/of detectielimiet aangetoond. In de inspoellaag zijn geen verhoogde gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarde en/of detectielimiet. Tevens zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarde en/of detectielimiet. De licht verhoogde gehalten in de bovengrond zijn deels aangetoond in voorgaande onderzoeken op de locatie.

Grondwater

In twee peilbuizen (te weten peilbuis 006 en 029), beide gelegen op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie wordt een licht verhoogde concentratie aan koper gemeten. Voor de overige geanalyseerde componenten zijn geen concentraties gemeten boven de streefwaarde en/of detectielimiet. In de overige peilbuizen zijn geen concentraties boven de streefwaarde en/of detectielimiet gemeten.

Vermoedelijk zijn de licht verhoogde concentraties aan koper te relateren aan de lage pH die in die peilbuizen in het grondwater is gemeten. Bij een lage pH, pH 5-6 en lager, kan namelijk de concentratie aan zware metalen toenemen in het grondwater. Aangezien de onderzoekslocatie een agrarische functie heeft, is het waarschijnlijk dat in het verleden sprake was van het gebruik van dierlijke mest en/of kunstmest. Dit kan de lage pH verklaren.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt aanvaard, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten en concentraties in grond en grondwater. Het onderzoek laat net als voorgaande onderzoeken zien dat er slechts licht verhoogde gehalten/concentraties in grond en grondwater aanwezig zijn.

Conclusie

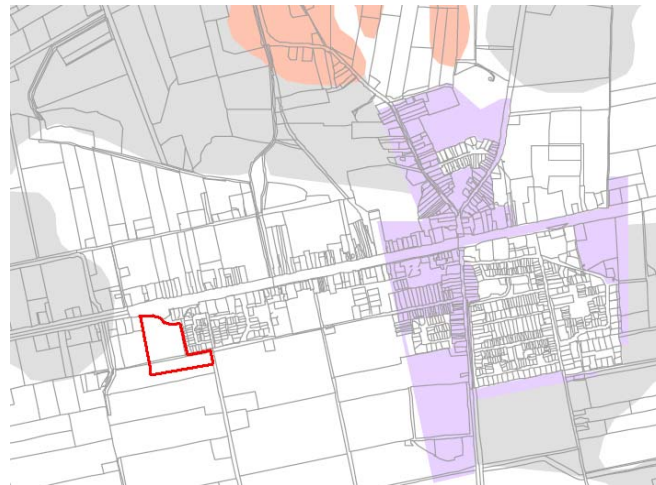
De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarden. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de bouw van nieuwe woningen op de onderzoekslocatie.

5.2 Archeologie

Beleid

Op basis van de beleidskaart archeologie van de gemeente Hardenberg, vastgesteld op 30 juni 2009, heeft het onderhavige plangebied een lage archeologische verwachting (figuur 5.1).

Dit betekent dat er naar verwachting geen of weinig belangrijke archeologische waarde aanwezig is, of dat eerder archeologisch onderzoek reeds heeft uitgewezen dat er geen verwachtingswaarde of waardevolle archeologie meer aanwezig is. Deze gebieden kennen geen archeologische verplichtingen bij bodemingrepen.



Figuur 5.1: Uitsnede concept beleidskaart archeologie gemeente Hardenberg

Conclusie

Omdat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting volgens de gemeentelijke beleidskaart archeologie hoeft er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Ook voor vrijgegeven plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo

spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (ARCHIS-meldpunt) of de provinciaal archeoloog.

5.3 Watertoets

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Waterrelevant beleid

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland), het Waterbeheersplan (Waterschap Zuiderzeeland) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het Waterplan Hardenberg heeft de gemeente Hardenberg haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en standstill (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan Sluis V te Balkbrug, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Beschrijving van het plan

Ten westen van Balkbrug wordt woningbouwlocatie Sluis V ontwikkeld. De woningbouwlocatie heeft een oppervlakte van 3,99 ha. Van dit oppervlak is circa 2,25 ha verhard en circa 1,74 hectare groen of onverhard kaveloppervlak.

De ontwikkeling van het plangebied leidt tot een toename van verhard oppervlak, wat leidt tot een versnelde afstroom van regenwater. Om het regenwater niet af te voeren of af te wentelen naar andere gebieden is gekozen om het regenwater in het gebied te bergen en te infiltreren. Dit wordt bereikt door het toepassen van wadi's, droogvallende greppels en IT riolering. Uitgangspunten voor het ontwerp van de wadi's zijn het kunnen bergen van een bui T=2 en dat bui T=100+10% geen wateroverlast geeft in het plangebied.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Oppervlaktewater

In de huidige situatie wordt het plangebied ten oosten en ten westen ontwaterd middels twee A-watgangen (respectievelijk DV.215.68 en DV.215.96). Overtollig grond- en regenwater wordt via greppels afgevoerd. Beide watgangen hebben een streefpeil van NAP +4,40 m in de zomer en NAP +4,10 m in de winter.

Grondwater

Op basis van uitgevoerd milieukundig onderzoek, de bodemkaart van Nederland en TNO-peilbuizen is de gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied circa NAP +4,70 m en de gemiddeld laagste grondwaterstand NAP +4,00 meter.

Uit het milieukundig bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot circa 16,0 m-mv bestaat uit fijn tot matig grof zand met plaatselijk grindige bijmenging.

Maaiveldhoogte

Op basis van de AHN varieert het maaiveld van circa NAP +5,10 m tot NAP +5,50 meter. Het maaiveldniveau (straatpeil) van de aansluitende bebouwing is NAP +5,65 m.

Aansluitend rioelstelsel

In de aanliggende woonwijk De Schans ligt een gemengd rioelstelsel. De Schans voert het afvalwater middels een externe persleiding af richting de dorpskern Balkbrug. In de Zwolseweg (N377) liggen diverse persleidingen.

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Toekomstig maaiveldniveau

Om voldoende ontwatering te realiseren krijgt het maaiveld ter plaatse van de wegen en gebouwen een minimaal maaiveldniveau van NAP +5,50 m. De bodemhoogte van de wadi's wordt minimaal NAP +5,0 m.

Compensatie toename verhard terrein

Voor dit plan wordt het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dat wil zeggen dat compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen als gevolg van de toename van verhard oppervlak. In onderstaande beschrijving is aangegeven hoe wordt voldaan aan de drietrapsstrategie vasthouden, bergen, afvoeren.

Binnen het plangebied zal het regenwater bovengronds worden afgevoerd. Middels natuurlijk verloop in het maaiveld en gootconstructies in de wegen zal het regenwater afgevoerd worden richting de aan te leggen wadi's en droogvallende greppels. Hier wordt het regenwater geborgen en kan het in de bodem infiltreren. Langs de parallelweg van de Zwolseweg (N377) wordt IT riolering aangelegd aangezien het aanleggen van een wadi niet mogelijk is. De IT riolering is aangesloten op, en kan dus overstorten in, een wadi. Bij

extreme situaties wordt het regenwater afgevoerd richting de A-watergang aan de westzijde van het plangebied.

Uitgaande van wadi's met een bodemdpte van 0,5 meter onder het toekomstige maaiveld is het mogelijk in deze wadi's en droogvallende sloten circa 870 m³ te bergen en/of te infiltreren. De berging wordt voorzien van een vertraagde afvoer richting de watergang aan de westzijde van het gebied. De vertraagde afvoer wordt gedimensioneerd op 0,9 l/s/ha. De berging voorziet op deze wijze in de compensatie van het totale verharde oppervlak van circa 2,25 ha.

Schoon water

Het regenwater afkomstig van de woningbouwlocatie wordt geborgen en/of geïnfiltrerd in een voorziening die is voorzien van flauwe oevers en een vertraagde afvoer. De voorziening zal zodoende ook het water zuiveren voordat het water in het watersysteem komt.

Er worden bij het realiseren van de woningen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) toegepast. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken (knijpconstructie) worden alleen milieuvriendelijke en niet uitlogende materialen gebruikt.

Afvalwater

Op het terrein zal een absoluut rioleringsstelsel (DWA riolering) worden aangelegd. De DWA riolering zal middels een externe persleiding worden aangesloten op de bestaande persleiding van woonwijk Benedenvaart in de N377 Zwolseweg.

5.4 Ecologie

Op 15 november 2010 is in opdracht van gemeente Hardenberg een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. De resultaten van het onderzoek zijn gerapporteerd in de memo 'Quick scan natuur' met projectnummer 233962 en maakt onderdeel uit van de separate bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Wettelijke achtergrond

De bescherming van bijzondere soorten is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze wet omvat ook de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Speciale Beschermingszones die zijn opgenomen in bijlage IV van deze richtlijn. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied.

In het kader van de Flora- en faunawet wordt een groot scala aan dier- en plantensoorten beschermd. Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantensoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen (bijvoorbeeld van uilen, roofvogels, vleermuizen) mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaatsen worden verwijderd of vernield. Alle beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën en opgenomen in drie tabellen. Soorten uit tabel 1 zijn licht beschermd, soorten uit tabel 3 zijn strikt beschermd.

Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingbesluit bij artikel 75 Flora- en faunawet van kracht. Voor de algemene soorten van tabel 1 geldt sindsdien een vrijstelling voor artikelen 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld, mits de zorgplicht in acht wordt genomen. Bij verstoring of negatieve effecten op flora en fauna uit tabel 2 of 3 is een ontheffingsprocedure noodzakelijk. Wanneer wordt gewerkt conform de Gedragscode Flora- en faunawet van de gemeente Amsterdam (2009) dient deze ontheffingsprocedure bij ruimtelijke ingrepen alleen voor tabel 3-soorten. Daarnaast kunnen afhankelijk van de soort en het beschermingsregime aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Beoordeling en conclusie

Negatieve effecten op in de Flora- en faunawet (strikt) beschermde soorten door de beoogde ruimtelijke ingreep zijn uit te sluiten. Zo mogelijk dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen (begin maart tot half juni) te worden opgestart. Wanneer dit niet mogelijk is, kunnen maatregelen worden genomen. Het verstoren van broedende vogels is streng verboden. Wanneer in het plangebied onverhoopt broedende vogels aanwezig zijn, mogen deze niet worden verstoord en dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld.

Het aanvragen van een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet voor broedende vogels is niet mogelijk. Voor de overige aangetroffen soorten is het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Wetgeving en beleid

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet bestaat uit een aanpassing van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer en de introductie van een aantal AMvB's en bijbehorende regelingen. De aanpassing van de Wet luchtkwaliteit vervangt het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle bijbehorende regelingen. In het kort is de belangrijkste wijziging ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit de introductie van een 'flexibele koppeling' met de ruimtelijke ordening. Het principe hiervan is dat via een nationaal programma (het NSL; het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) de benodigde inspanning wordt verricht om aan de luchtkwaliteitseisen te kunnen voldoen en dat ruimtelijke of infrastructurele projecten hierdoor niet meer afzonderlijk aan luchtkwaliteit hoeven te worden getoetst.

De uitwerking van dit principe wordt gevormd door het Besluit Niet In Betekenende Mate, waarin -kort gezegd- is aangegeven dat een project niet wezenlijk bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer die bijdrage niet meer dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties stikstof (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) bedraagt. Enkele categorieën zijn in de regeling toetsingsvrij verklaard, wat betekent dat woningbouwprojecten of kantoorontwikkeling van beperkte omvang altijd als 'niet in betekenende mate' worden gezien, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden. Voor andere functies is dit niet geconcretiseerd en is derhalve onderzoek in de vorm van luchtkwaliteitberekeningen noodzakelijk. Wanneer een project wel in betekenende mate is, zal aan de geldende grenswaarden moeten worden getoetst door middel van onderzoek. Indien een project meer dan 3% bijdraagt en niet voldoet aan de

grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn aanvullende maatregelen nodig, bijvoorbeeld door projectsaldering.

Per 16 januari 2009 moet rekening worden gehouden met grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bij besluiten over de realisering van zogenoemde gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleeghuizen. Voor locaties binnen 300 meter van rijkswegen of binnen 50 meter van provinciale wegen moet eerst worden onderzocht of de Europese normen voor fijn stof en stikstofdioxide worden overschreden, of dat dit dreigt te gebeuren. Dat staat in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), dat op 15 januari 2009 in het Staatsblad is gepubliceerd.

Situatie plangebied

Het plan behelst de ontwikkeling van circa 85 woningen. De omvang van deze planontwikkeling past binnen een in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangegeven categorie (artikel 4). Om deze reden is de ontwikkeling toetsingsvrij en kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven. De luchtkwaliteit staat op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c besluitvorming niet in de weg.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Akoestiek

Op 13 december 2010 is door Adviesbureau VOBRU een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd in het rapport 'Akoestisch onderzoek Woningbouw Balkbrug Gemeente Hardenberg' met projectnummer 2010-13.12-V1.

Beleid

In de zin van de Wet geluidhinder heeft het plan betrekking op nieuwbouw die gelegen is binnen de geluidzone van een aanwezige weg in stedelijk gebied. De onderstaande grenswaarden zijn van toepassing.

Tabel 5.1: Grenswaarden plansituatie na aftrek ex artikel 110g Wgh

Weg	Voorkeursgrenswaarde (dB)	Maximale ontheffing (dB)
N377	48	63 (53)
Eerste Schansweg	48	63

¹ Niet geprojecteerde nieuwbouw, in binnenstedelijk gebied en binnen de zone van een weg (Wgh. art. 83 lid 2)

² Niet geprojecteerde nieuwbouw, in buitenstedelijk gebied en binnen de zone van een weg (Wgh. art. (83 lid 1)

Conclusie

In dit akoestisch onderzoek is de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de N377 en de Eerste Schansweg ter plaatse van de woningen berekend.

Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Ten gevolge van de verkeersweg N377 (Zwolseweg) dient voor enkele woningen per gevel en per wegvak een hogere grenswaarde bij burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg te worden aangevraagd. Twee woningen in de eerstelijns bebouwing zijn gesitueerd in het buitenstedelijk gebied. De berekende geluidsbelasting op de gevel(s) van deze woningen is hoger dan de maximaal toegestane grenswaarde van

53 dB. Deze twee woningen kunnen met toepassing van een geluiddove gevel gerealiseerd worden. De toepassing van de dove gevel op deze woningen is in de planregels verankerd.

Voor woningen dient voor geluidsgevoelige ruimten (keuken, woon-, en slaapkamer) een binnenwaarde van 33 dB te worden gegarandeerd. Mogelijk moeten aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om de akoestische binnenwaarde te garanderen.

De op de woningen berekende geluidsbelasting van de verkeersweg Eerste Schansweg is lager of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde.

Er is daarom op basis van de Wet geluidhinder geen belemmering voor het beschouwde plan.

5.7 Externe veiligheid

Op 15 oktober 2010 is in opdracht van de gemeente Hardenberg een quickscan Externe Veiligheid uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. de resultaten van het onderzoek zijn gerapporteerd in het rapport 'Onderzoek externe veiligheid Balkbrug' met projectnummer 233962. Dit rapport maakt deel uit van de separate bijlagen van dit bestemmingsplan.

Beleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRVgs), die op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (BTEV). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt, waarbij figuur 5.2 deze illustreert.

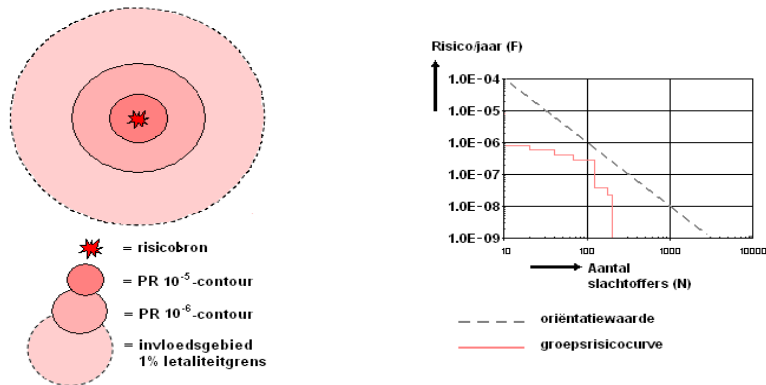
Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaarcontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaarcontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op

de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Figuur 5.2: Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Omdat het ontwikkelen van instrumenten voor dit beleid bijzonder complex is, en de gevolgen voor vervoerders en de ruimtelijke ordening ingrijpend kunnen zijn, vindt nog veel discussie plaats en loopt de vaststelling van het Basisnet achter op schema. Binnen het onderhavige project is voor zover mogelijk geanticipeerd op de komst van het Basisnet.

Plasbrandaandachtgebied (PAG)

Een nieuw onderdeel van het Basisnet is het plasbrandaandachtgebied. De volgende paragraaf citeert het hoofdrapport van de "Eindrapportage Basisnet Weg" (oktober, 2009);

"Plasbrandaandachtgebied (PAG) = het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterraandstrook. Mocht een gemeente willen bouwen in een PAG dan wordt er dus rekening gehouden met de effecten van een plasbrand. Rekening houden met de effecten van een plasbrand bestaat uit een verantwoording van de keuze om in dat gebied te gaan bouwen. Die verantwoording lijkt op hetgeen bij Groepsrisico vereist is. In de verantwoording moet onder meer aangegeven worden of er een alternatieve locatie voorhanden is, welke maatregelen te nemen zijn om de effecten van een plasbrand tegen te gaan, hoe rekening gehouden is met de mogelijkheden voor de hulpverlening om bij een ongeval in te grijpen en hoe rekening is gehouden met de zelfredzaamheid van de mensen die in die gebouwen komen te wonen of te werken. In het BTEV is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Om gemeenten bij de PAG-verantwoording tegemoet te komen zal daar een handreiking voor gemaakt worden. De uiteindelijke besluitvorming ligt bij de gemeente zodat lokaal maatwerk mogelijk is. Gemeenten zijn dan ook eindverantwoordelijk voor het ruimtelijk besluit."

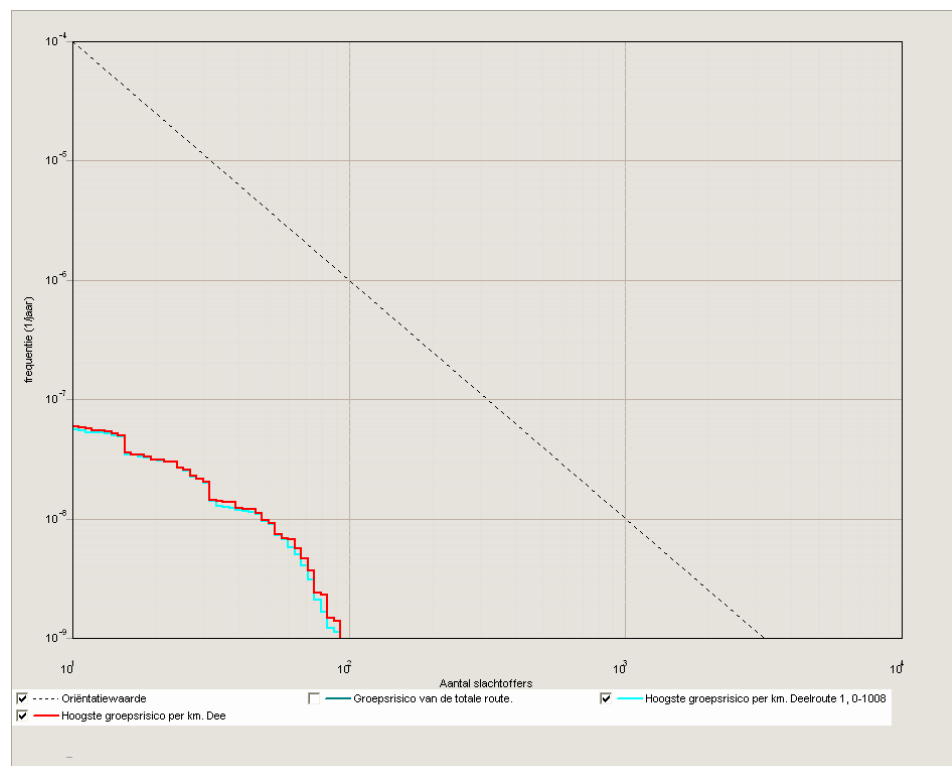
Verantwoordingsplicht

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Vanuit de 'circulaire' dient aandacht aan de verantwoording gegeven te worden wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico (significant) toeneemt.

De verantwoordingsplicht draait kort gezegd om de vraag in hoeverre risico's, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, worden geaccepteerd en indien noodzakelijk welke veiligheidsverhogende maatregelen daarmee gepaard gaan. Met de verantwoordingsplicht worden betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid voor de maatschappij als geheel voldoende gewaarborgd wordt. Op deze manier wordt beoogd een situatie te creëren, waarbij zoveel mogelijk de risico's zijn afgewogen en geanticipeerd is op de mogelijke gevolgen van een incident. Deze afweging is kwalitatief van aard en richt zich op aspecten als de mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een mogelijke calamiteit en de mate van zelfredzaamheid van de bevolking. In de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (Oranjewoud/Save in opdracht van de Ministeries van VROM en Binnenlandse Zaken, december 2007) zijn deze onderdelen nader uitgewerkt en toegelicht.

Resultaat

Voor de autonome situatie en plansituatie is het groepsrisico over de meest risicovolle kilometer berekend op basis van de transportintensiteit van GF3. De resultaten van deze berekeningen zijn weergegeven in figuur 5.3. Voor de autonome situatie is de hoogte van het groepsrisico weergegeven met de blauwe lijn. Voor de toekomstige situatie is de hoogte van het groepsrisico weergegeven met de rode lijn. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico in zowel de autonome situatie als de plansituatie beneden de oriëntatiewaarde ligt.



Figuur 5.3: Het berekende groepsrisico in de autonome situatie (blauwe curve) en de plansituatie (rode curve).

Vergelijking van de situaties laat zien dat het groepsrisico toeneemt als gevolg van de ontwikkeling van Sluis V. De verklaring hiervoor is dat door de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het nu lege plangebied, een toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de N377 mogelijk is.

Plasbrandaandachtgebied

Zoals in het beleidskader is aangegeven, is met het Basisnet het begrip Plasbrandaandachtgebied geïntroduceerd. Binnen dit gebied, 30 meter vanaf de weg, gelden restricties voor het oprichten van kwetsbare objecten zoals woningen en dient aandacht besteed te worden aan zaken als zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het Plasbrandaandachtgebied geldt in principe alleen voor rijkswegen met grote vervoershoeveelheden van brandbare vloeistoffen, maar de provincie kan eveneens de keuze maken om een plasbrandaandachtgebied bij een provinciale weg aan te wijzen. Bij de N377 is hier nog geen sprake van. Wel dient in de verantwoordingsplicht aandacht te worden besteed aan de effecten van een plasbrand bij de ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

Groepsrisico

Uit de risicoberekening blijkt dat zowel in de autonome situatie als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Vergelijking van de scenario's laat zien dat het groepsrisico toeneemt als gevolg van de ontwikkeling van Sluis V.

Verantwoordingsplicht

Uit de resultaten is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van het groepsrisico. In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) is in de paragraaf die de boordeling van het groepsrisico behandelt het volgende omschreven: "Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd." Deze verantwoording voor woongebied Sluis V luidt als volgt.

In verband met de lichte toename van het groepsrisico na realisatie van het plan is gekeken naar de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening in het geval er een ongeval plaatsvindt met brandbare vloeistoffen met een plasbrand als gevolg.

Zelfredzaamheid

De toekomstige bewoners van de wijk 'Sluis V' zullen voldoende zelfredzaam zijn. Daar komt bij dat het plangebied twee ontsluitingen krijgt. Er komt een ontsluiting op de Zwolseweg en op de Eerste Schansweg. Al met al kan worden gesteld dat er voldoende vluchtwegen zijn of zullen komen.

Bestrijdbaarheid van brand en bluswatervoorziening

Voor de bestrijding of beperking van een plasbrand heeft de brandweer gedurende lange tijd voldoende bluswater nodig. Op het terrein liggen in de huidige situatie nog geen bluswatervoorzieningen in de vorm van ondergrondse brandkranen en geboorde putten. Bij de uitwerking van het bouwrijpmaken en bij deze werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de aanleg en bereikbaarheid van de bluswatervoorzieningen. Deze moeten bereikbaar zijn voor de brandweer.

Ontsluitingsweg

Voor de hulpdiensten moet een aanrijroute en doorgaande route met een breedte van 3,50 meter en een hoogte van 4,20 meter worden vrijgehouden. Hekwerken die deze route blokkeren moeten snel en gemakkelijk kunnen worden verwijderd. Er moeten 2 aanrijroutes beschikbaar zijn.

Bij het uitwerken van de plannen zal met deze eisen rekening worden gehouden. In het voorgaande is al aangegeven dat het plangebied twee ontsluitingen krijgt.

Restrisico

In het inrichtingsplan worden maatregelen getroffen om de veiligheid effectief te verhogen. Alle maatregelen kunnen echter niet volledig in dit bestemmingsplan geborgd worden. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen blijft er altijd, hoe gering ook, een restrisico bestaan. Dit restrisico wordt geaccepteerd.

5.8 Geurhinder

In de Nota Uitwerking van de Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Hardenberg is het beleid ten aanzien van geurhinder en geurgehinderden in kaart gebracht. Voor nieuwe woningbouwprojecten moet er een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners gegarandeerd blijven. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de van oorsprong agrarische bebouwing linten in de bebouwde kom of aan de rand van de bebouwde kom, de geur van oudsher onderdeel is van de leefomgeving.

De uitbreidingsmogelijkheden van de inrichting aan de Derde Schansweg 6 zijn onderzocht en de relevante jurisprudentie is doorgenomen. Hieruit blijkt dat het bedrijf niet (aanvullend) wordt beperkt door realisatie van het plan Sluis V.

Uit een in oktober 2010 uitgevoerde berekening blijkt dat de geurbelasting aan de rand van het woongebied binnen de normen van de gemeentelijke geurverordening blijft. Inmiddels hebben aanpassingen plaatsgevonden in de berekeningsmethode voor de geurbelasting. Voor het gebied is daarom nog nader onderzoek gedaan naar de exacte geurbelasting en daarmee naar de woon- en leefkwaliteit van de omgeving. Uit dit nader onderzoek kan geconcludeerd worden dat het plan niet aangepast hoeft te worden.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Verkeer

Het nieuwe woongebied Sluis V wordt met een bestaande kruising aangesloten op de Zwolseweg. Door de beperkte omvang van de ontwikkeling worden hier geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de doorstroom van het verkeer. Het aspect verkeer zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9.2 *Parkeren*

Op basis van de algemene CROW-parkeernormen dient het onderhavige plan 1,7 tot 1,9 parkeerplaatsen per woning te bevatten. Door middel van parkeren op eigenterrein en openbare parkeerplaatsen wordt voldaan aan deze norm. In het definitief stedenbouwkundig ontwerp, zoals opgenomen in figuur 4.1 is voorzien in 83 parkeerplaatsen in het openbare gebied. Bovendien hebben vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen en sommige hoekwoningen ruimte om te parkeren op een oprit en/of in de garage. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

In dit hoofdstuk wordt nadere uitleg gegeven over de regels. De regels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

6.2 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

In dit eerste artikel zijn noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen die worden gebruikt in de regels. Het bevat definities om misverstanden te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel regelt hoe er gemeten moet worden.

6.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen opgenomen waaraan diverse regels zijn verbonden:

Artikel 3: Groen

Deze bestemming geldt voor het te behouden en te versterken bomenlaantje en voor de centrale groene ruimte en het groen langs de zuidzijde van het plangebied. Behalve een groene inrichting is hierin ook ruimte gereserveerd voor de waterinfiltratie, -berging en -afvoer zoals wadi's en watergangen.

Artikel 4: Verkeer-Verblijfsgebied

Het openbare gebied dat niet voor groen is bestemd, heeft de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om wegen, straten en paden aan te leggen, inclusief parkeervakken, fietsparkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, wadi's en water. Op deze wijze is het mogelijk het openbaar gebied in te richten op de wijze zoals dit in het stedenbouwkundig ontwerp is aangegeven. Deze globale wijze van bestemmen maakt het echter mogelijk om in de

toekomst flexibel in te kunnen spelen op eventuele veranderende wensen ten aanzien van de inrichting, zonder een bestemmingsplanprocedure te hoeven doorlopen.

Artikel 5: Wonen

Deze bestemming geldt voor alle woningen. De regels voor het wonen zijn globaal en flexibel gehouden om in te kunnen spelen op eventuele veranderingen in de behoefte. In de regels is een gezamenlijk minimumaantal woningen van 75 opgenomen, volgend aan het volkshuisvestingsbeleid. Het maximum aantal woningen en het onderscheid in woningtypen is op de verbeelding aangeduid. Hiervan kan met een omgevingsvergunning gemotiveerd worden afgeweken. De drie woningtypen zijn: vrijstaand, twee-aaneengebouwd en aaneengebouwd. Per woningtype verschilt de minimaal in acht te nemen afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Op de verbeelding is een maximumgoothoogte-aanduiding opgenomen. Voor verschillende deelgebieden van het plan varieert deze, vanwege de verschillende karakters van de deelgebieden: bebouwingslint, middendeel en zuidrand. De bouwhoogte is overal maximaal 11 meter. Op de verbeelding zijn geen bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd. Wel is in de regels de minimale en maximale afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens bepaald evenals de diepte van het hoofdgebouw (van voortot achtergevel). In het noordwestelijk deel is een 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen. In de bouw- en gebruiksregels is opgenomen dat woningen binnen dit aanduidingsvlak voorzien moeten worden van een dove gevel, teneinde te voldoen aan de Wet geluidhinder. Voor de erfbouwingsregeling wordt vertrouwd op de bepalingen van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voorts is er de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om hieraan onder voorwaarden nadere eisen te stellen. Enkele ongewenste gebruiken zijn specifiek als verboden betiteld, zodat hierop handhavend kan worden opgetreden.

Artikel 6: Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Deze dubbelbestemming is gelegen op het zuidelijk deel van het plangebied. Dit deel maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Ommerschans - Balkbrug en is mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, zoals in het aanwijzingsbesluit genoemd. Het aanwijzingsbesluit is als bijlage 1 bij de planregels opgenomen. Binnen deze gronden mag alleen gebouwd worden, indien de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden niet onevenredig geschaad (kunnen) worden en de mogelijkheden voor herstel van deze waarden niet onevenredig verkleind (kunnen) worden. Hiervan kan alleen afgeweken worden, indien dit toelaatbaar is op advies van de commissie monumenten en beschermd dorpsgezicht.

6.4 Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, nu ten behoeve van de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Artikel 8: Afwijken van de bouwregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Kleine afwijkingen van de in de regels opgenomen, dan wel op verbeelding aangegeven maten kunnen volgens dit artikel

mogelijk worden gemaakt.

6.5 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

Artikel 9: Overgangsrecht

Het overgangsrecht bevat een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de regels van dit bestemmingsplan. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 10: Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden (titel van het bestemmingsplan). De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied berust op publiek initiatief. De initiatiefnemer (gemeente Hardenberg) draagt daarbij de kosten voor de planvorming (landschapsanalyse, stedenbouwkundig ontwerp Sluis V, bestemmingsplan, noodzakelijke onderzoeken, e.d.).

De gemeente heeft de grond in bezit, maakt de grond bouw- en woonrijp en geeft de kavels volgens het stedenbouwkundig plan uit. De nieuwe grondeigenaren kunnen hun woningen bouwen conform het bestemmingsplan.

De gemeentelijke exploitatieopzet heeft, op basis van genoemde werkwijze, een gunstig resultaat opgeleverd. Op grond van bovenstaande inzichten wordt geconcludeerd dat het beoogde plan economisch uitvoerbaar is.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Woongebied Sluis V te Balkbrug.

8.1 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V' heeft vanaf donderdag 3 maart 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen tot en met woensdag 13 april 2011. Tijdens deze termijn kan iedereen zijn of haar inspraakreactie kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders. De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad de Toren van woensdag 2 maart 2011

Op dinsdag 8 maart 2011 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het gebouw De Schutse in Balkbrug. Daarbij zijn het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan getoond aan belangstellenden. Circa 150 personen hebben deze inloopbijeenkomst bezocht.

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn 6 inspraakreacties kenbaar gemaakt. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hieronder zijn de inspraakreacties samengevat en van commentaar voorzien. De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op dit bestemmingsplan. De naam, adres en woonplaatsgegevens van personen zijn daarom geanonimiseerd. De inspraakreacties van personen zijn hierdoor vervangen door een nummering.

Samenvatting inspraakreactie 1

Het stedenbouwkundig plan laat zien dat er een woonkavel is geprojecteerd direct achter het perceel van inspreker. Inspreker heeft op zijn perceel een bedrijf (catering) en vreest problemen met de toekomstige burens.

Reactie gemeente

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Balkbrug Zuidwest' en heeft hierin de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' met daarbij de aanduiding 'detailhandel'. Voor de detailhandelsvestiging ter plaatse dient op basis van de VNG-notitie 'bedrijven en milieuzonering' een afstand van 10 meter aangehouden te worden tot gevoelige objecten. Het bedrijfsperceel heeft een bouwblok waarin de hoofdgebouwen gebouwd mogen worden. De afstand van dit bouwblok tot de toekomstige woonkavel bedraagt ca. 16 meter. Rekening houdend met het feit dat de te bouwen woning minimaal 3 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden betekent dit dat de totale afstand van de bedrijfsgebouwen tot de te bouwen woning minimaal 19 meter zal bedragen. Dit is ruimschoots voldoende om aan de normen te voldoen. Nieuwe bewoners kunnen op basis van de normen geen basis vinden om bezwaar te maken tegen de bestaande cateringactiviteiten.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 2

Deze inspraakreactie heeft betrekking op de grootschaligheid van het plan en het feit dat dit plan niet gefaseerd wordt uitgevoerd. Inspreker verwacht dat, gelet op de malaise op de woningmarkt, de komende jaren niet veel kavels verkocht en woningen gebouwd zullen worden. Verwacht wordt dat hierdoor de komende jaren het uitzicht verruild moet worden voor uitzicht op een bouwput met hier en daar een verkochte woning/kavel. De beoogde grootschaligheid en de niet gefaseerde exploitatie is niet gunstig voor de eerste bewoners en potentiële kopers, de huizenmarkt in Hardenberg en de aanwonenden. Daarnaast heeft inspreker door middel van een aanvullende e-mail nog verzocht of geregeld kan worden dat het te handhaven achterpad niet gebruikt kan worden door gemotoriseerd verkeer. Dit om te voorkomen dat dit pad door de bewoners gebruikt gaat worden als achteringang (garage en carports) en parkeerplaats. Tenslotte vraagt inspreker om een verduidelijking van de beoogde oplossing voor de afwatering die met het bouwrijp maken van het plangebied zal worden meegenomen.

Reactie gemeente

Het aantal te bouwen woningen in het plan Sluis V en de verdeling over de verschillende woningcategorieën is gebaseerd op het woonplan 2008-2012. Op basis van de aan dit woonplan ten grondslag liggende woningbehoefte-onderzoek is bepaald dat de lokale behoefte voor Balkbrug op 75 woningen ligt voor de periode van 2008 tot en met 2012. Omdat er de laatste jaren een achterstand is ontstaan wat betreft woningbouw is het aanvaardbaar om voor dit plan (wat een looptijd heeft van 10 jaar) uit te gaan van 85 woningen. Verwacht wordt dat, gelet op de behoefte, een groot deel van de kavels vrij snel verkocht zullen worden. De gemeente verwacht dan ook niet dat het plangebied jarenlang grotendeels braak zal liggen. Overigens wordt nog opgemerkt dat de woningen aan Het Schild allemaal met de achtertuin gericht zijn op het plangebied. De achtererfgrens is in alle gevallen afgeschermd met een haag of schutting. Daarnaast bevinden zich in de (te handhaven) groenstrook een aantal forse bomen. Dit betekent dat de bewoners van de woningen aan Het Schild nu feitelijk vrijwel geen uitzicht hebben op het plangebied. In de toekomstige situatie zal dat niet veranderen.

Het achterpad tussen de bestaande woningen aan Het Schild en de nieuw te bouwen woningen zal blijven liggen om het mogelijk te maken om de percelen ook aan de achterkant te kunnen bereiken. Het is niet de bedoeling dat het achterpad door auto's gebruikt zal worden. Om dit technisch onmogelijk te maken zal ongeveer ter hoogte van de plek waar het achterpad zich zal afsplitsen van de door het plangebied door te trekken langzaamverkeersroute een barrière (waarschijnlijk een paal) geplaatst worden.

Bij de technische uitwerking voor het bouwrijp maken zal aandacht worden besteed aan de afwatering van de lager gelegen tuinen en het achterpad. Deze technische oplossing zal tegelijk met het bouwrijp maken worden gerealiseerd. De nieuwe woningen en de tuinen die in het plangebied aangrenzend aan het achterpad worden gerealiseerd moeten afwateren richting de openbare weg en niet naar het lager gelegen achterpad.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

Samenvatting inspraakreactie 3

Insprekers hebben een aantal bezwaren tegen het plan:

1. Ernstige aantasting van de privacy en het woongenot.
2. Waardevermindering van de woning.
3. Mogelijke wateroverlast in de achtertuin. Gevreesd wordt dat het plangebied opgehoogd wordt tot het niveau van de Zwolseweg waardoor het water naar de lager gelegen gedeeltes (het achterpad en de achtertuin van inspreker) zal afvloeien.
4. De ontsluiting van het plan op de Zwolseweg. Inspreker heeft informatie gekregen dat er nog geen goedkeuring van de provincie op deze ontsluiting is. Gevraagd wordt of, als deze goedkeuring er niet komt, al het verkeer via de bestaande wijk De Schans naar de Zwolseweg wordt geleid. Deels zal dit door de aansluiting op de Eerste Schansweg al gebeuren, wat de veiligheid in de wijk niet zal bevorderen.
5. het te bouwen aantal woningen van 85 wordt te hoog geacht, mede gelet op het feit dat er al meer dan 100 woningen te koop staan in Balkbrug. Hierdoor zal de verkoop niet in een hoog tempo verlopen wat kan betekenen dat aanwonenden jaren lang uitzicht hebben op een bouwput en overlast hebben van een bouwput.
6. Gewezen wordt op het feit dat er een bestemmingsplan was voor woningbouw op het voormalige perceel Pelleboer, grenzend aan de Boslaan/eerste Schansweg.

Reactie gemeente

Wat betreft de twee eerstgenoemde bezwaren wordt opgemerkt dat met het stedenbouwkundig ontwerp van het plan Sluis V rekening is gehouden met de privacy en het woongenot van de bewoners van de woningen aan Het Schild. Door het handhaven van het bestaande achterpad met de naastliggende groenstrook en het situeren van de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen in de richting van Het Schild wordt een dusdanig afstand tussen de woningen gecreëerd (minimaal ca. 30 meter) dat van aantasting van de privacy en het woongenot naar verwachting geen sprake zal zijn. Het situeren van achtertuinen tegen achtertuinen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gebruikelijke situatie. Indien inspreker meent dat zijn eigendom in waarde vermindert kan inspreker (als het plan onherroepelijk is) een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Bij de technische uitwerking voor het bouwrijp maken zal aandacht worden besteed aan de afwatering van de lager gelegen tuinen en het achterpad. Deze technische oplossing zal tegelijk met het bouwrijp maken worden gerealiseerd. De nieuwe woningen en de tuinen die in het plangebied aangrenzend aan het achterpad worden gerealiseerd moeten afwateren richting de openbare weg en niet naar het lager gelegen achterpad.

Met de provincie is principe-overeenstemming bereikt over het mogen ontsluiten van het woongebied naar de parallelweg van de Zwolseweg. Op dit moment is een verkeerskundig bureau (in overleg met gemeente en provincie) doende met het maken van een definitief ontwerp van de ontsluiting.

Wat betreft het te bouwen aantal woningen wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 2.

Bebouwing van de locatie Pelleboer is niet aan de orde. Voor dit perceel is nooit een bestemmingsplan vastgesteld. Dat er ooit plannen zijn geweest om deze locatie te bebouwen is nu niet meer aan de orde en dus niet relevant.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 4

Deze inspraakreactie heeft betrekking op de toegang tot de nieuwe buurt en op de verwachte geuroverlast die de toekomstige bewoners zullen ondervinden. Wat betreft de toegang wordt verwacht dat er een gevaarlijke en onoverzichtelijke situatie gaat ontstaan op de aansluiting van de parallelweg naar de Zwolseweg. De ontsluiting via De eerste Schansweg zal leiden tot een verkeerstoeename door Het Bastion. Het Bastion is bij de ontwikkeling van de wijk De Schans bedoeld als toegangsweg voor de aanwonenden. Het Ravelijn zou de doorgaande weg worden naar de Eerste Schansweg. Tot op heden is daar geen invulling aan gegeven. Wat betreft de geuroverlast wordt gewezen op het feit dat de bewoners van de wijk De Schans al geuroverlast ondervinden van de agrarische bedrijven aan de Derde Schansweg. Voor de bewoners van de te bouwen woningen zal dit nog erger worden omdat zij nog dichterbij de stankbron komen te wonen. Insprekers kunnen dan ook niets anders doen dan kandidaat-bewoners wijzen op dit probleem dat hun woongenot in ernstige mate zal aantasten.

Reactie gemeente

Wat betreft de aansluiting van de parallelweg op de Zwolseweg wordt verwezen naar de reactie op inspraakreactie 3. Over deze aansluiting heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. Een verkeerskundig bureau maakt nu een ontwerp, dat op het punt van verkeersveiligheid voldoende veiligheid biedt. Bovendien kan gesteld worden dat de toename van de hoeveelheid verkeer bij 85 woningen en 2 ontsluitingen niet dusdanig groot is dat hierdoor een onaanvaardbare situatie zal ontstaan. Voor Het Bastion geldt dat er een toename van de hoeveelheid verkeer zal plaatsvinden. Deze hoeveelheid is echter niet dusdanig groot dat hierdoor in verkeerstechnische zin een probleem ontstaat. Doortrekking van Het Ravelijn is niet aan de orde, mede vanwege de eigendomssituatie.

Wat betreft geurhinder wordt verwezen naar de in dit kader uitgevoerde onderzoeken. De plangrens van het gebied Sluis V is zodanig neergelegd dat voor toekomstige bewoners een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Opgemerkt wordt daarbij nog dat er voor agrarische bedrijven vanaf uiterlijk 2013 een verplichting ontstaat tot het nemen van geurbepalende maatregelen in de vorm van luchtwassers. Hierdoor zal vanaf dat moment de geur(overlast) aanzienlijk afnemen.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 5

Insprekers zijn van mening dat de landelijke uitstraling en de kwaliteit van hun directe woonomgeving door de plannen in ernstige mate worden aangetast. Dit zorgt voor een aantasting van het woongenot en een waardevermindering van het onroerend goed van insprekers. Het plan betekent, met name door de rij geplande woningen haaks op de Eerste Schansweg een doorbreking van de authentieke en historisch ontstane bouwstructuur van de Schanswegen. Er wordt een voorstel gedaan voor de invulling van de ruimte tussen de woningen Eerste Schansweg 1 en 3 welke de bestaande bebouwingsstructuur intact laat. Een eerder hierover gedaan concreet voorstel is al eens afgewezen verzocht wordt om dit voorstel opnieuw in overweging te nemen.

Reactie gemeente

De Schanswegen nabij Balkbrug kenmerken zich door verspreid liggende bebouwing met daartussen waardevolle doorkijken in oost-westelijke richting. Het bebouwen van de ruimte tussen de woningen van insprekers zou een aantasting betekenen van deze ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden is het voorstel van één van de insprekers destijds afgewezen. Dezelfde argumentatie gaat nu nog steeds op. Het plan Sluis V sluit aan op de bestaande woningbouw in de kern Balkbrug. Door dit plan gaan geen waardevolle doorkijken verloren. Daarmee past het plan Sluis V veel beter in de historische structuur dan het idee van insprekers waarbij als het ware een soort van lintbebouwing zou worden gerealiseerd.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 6

De aanleg van een woonbuurt in het beoogde gebied komt de ruimtelijke kwaliteit van Balkbrug niet ten goede. De zuid-west kant van Balkbrug is één van de weinige gebieden waar het open karakter van het dorp tot uitdrukking komt.

De grote omvang van Sluis V zal er voor zorgen dat de woonbuurt moeilijk kan integreren met het bestaande dorp waardoor een woonbuurt op zich ontstaat die geen aansluiting heeft bij het dorp. De uitbreiding van één kant van Balkbrug leidt tot een onevenwichtige groei en verspreiding van nieuwe bewoners.

Tenslotte wordt gesteld dat er voldoende woningen in het duurdere segment te koop staan in Balkbrug. Het wordt noodzakelijk geacht om, voordat overgegaan wordt tot het bouwen een nieuwe woonbuurt, de volledige verkoop en oplevering van de woningen in Pluimswijk en het Ravelijn af te wachten.

Reactie gemeente

Het dorp Balkbrug wordt mede gekenmerkt door de aanwezigheid van woonbebouwing langs de twee historische infrastructuren (o.a. de Zwolseweg). Door het plan Sluis V wordt een gat in deze lintbebouwing opgevuld. De woningen aan de Zwolseweg worden gericht op deze weg. Dit past uitstekend in de stedenbouwkundige structuur van het dorp. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord heeft het plangebied drie specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten, te weten de lintbebouwing aan de Zwolseweg, de laanbeplanting langs het zandpad en het agrarische landschap ten zuiden van het plangebied. Het stedenbouwkundige plan versterkt deze kwaliteiten.

De omvang van de wijk (85 woningen) is passend in de woonvisie van de gemeente Hardenberg. Niet valt in te zien waarom deze woonbuurt niet kan integreren met de rest van het dorp. Ook elders in Balkbrug (Pluimswijk, locatie tussen de PLUS Nanning en de Welkoop) zullen in de nabije toekomst woningen gerealiseerd worden. Nieuwbouw vindt dus niet alleen plaats in het gebied Sluis V.

Op basis van de gemeentelijke visie is bepaald dat er in Balkbrug markt is voor de bouw van 85 woningen in de komende 10 jaar. De gemeente ziet geen reden om te wachten tot andere plangebieden volgebouwd zijn.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan op 1 maart 2011 verzonden aan diverse instanties voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening), waarbij de ter inzage legging van het voorontwerp van het bestemmingsplan kenbaar is gemaakt.

Het voorontwerp is verzonden aan de volgende instanties:

- Provincie Overijssel;
- Inspectie VROM-Oost;
- Waterschap Groot-Salland.

Waterschap Groot Salland

Het waterschap Groot Salland heeft per brief van 7 maart 2011 aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

VROM-inspectie

De VROM-inspectie heeft per e-mail van 18 april 2011 aangegeven dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid (RNRB).

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

Provincie Overijssel

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V' is tijdens een ambtelijk overleg op 16 september 2010 besproken. Van de zijde van de provincie is daarbij aangegeven dat het plan akkoord is en dat het niet in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro aangeboden hoeft te worden. Door middel van een e-mail van 8 maart 2011 is dit nogmaals bevestigd.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.