

Zaak kenmerk: 236253  
Afdelingshoofd: M. van de Sluis

Raad: 6 maart 2012

Onderwerp:

Document 236261  
kenmerk:

Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V'

Hardenberg, 25 oktober 2011

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

De programmaliijn wonen zet in op groei van het aantal woningen en het op peil houden van de bevolking. In Balkbrug is de komende jaren ruimte voor de bouw van ca. 85 woningen. Deze woningen kunnen worden gebouwd in het gebied 'Sluis V'.

De planologische basis voor dit plan wordt het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V'.

**Wat mag het kosten en wat is de dekking?**

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 16 februari 2010 een krediet beschikbaar gesteld van € 100.000,- voor te maken plan- en voorbereidingskosten van het bestemmingsplan. Op 12 april 2011 is de exploitatieopzet vastgesteld. De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente Hardenberg. In de koopovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over het bouwrijp maken van het plangebied en een bouwclaim.

**Advies:**

Het bestemmingsplan

Het plangebied voor de nieuwe wijk 'Sluis V' is gelegen aan de zuidwestkant van Balkbrug, globaal gezien tussen de Zwolseweg, de woningbouw aan Het Schild en het landelijk gebied. Het gebied biedt ruimte voor de bouw van 85 woningen.

Het plangebied heeft een aantal stedenbouwkundige kwaliteiten:

- 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.

Het ontworpen stedenbouwkundige plan speelt in op deze kwaliteiten. Het gat in de lintbebouwing aan de Zwolseweg wordt ingevuld met woningen die daar passen, de Boslaan wordt gerespecteerd (en geeft daarmee een fraaie groenstructuur aan het plangebied) en de te bouwen woningen aan de zuidzijde sluiten aan bij het landelijke gebied (o.a. lage gootlijn).

Woningbouwprogramma

Het gemeentelijk nieuwbouwprogramma gaat uit van de bouw van 75 woningen voor de komende 10 jaar in Balkbrug. Voorgaande jaren heeft de kern Balkbrug een achterstand opgelopen ten opzichte van de nieuwbouw van woningen. Het nu voorliggende plan zorgt met

85 nieuwe woningen voor een inhaalslag om de woningvoorraad volgens prognose weer op peil te brengen.

De ontwikkeling van woongebied Sluis V speelt in op de in het woonplan geconstateerde vraag. Het plan voorziet ook in huurwoningen en betaalbare rijenwoningen, waardoor deze ook voor starters op de woningmarkt interessant kunnen zijn. Door het betrekken van elementen zoals groen en landschap (doortrekken Boslaan) sluit de ontwikkeling ook aan bij de geconstateerde vraag naar kwaliteit boven kwantiteit.

#### Geluid

Uit onderzoek is gebleken dat voor twee te bouwen woningen aan de Zwolseweg het geluidsniveau van het verkeer op de Zwolseweg te hoog is. Deze twee woningen kunnen uitsluitend met toepassing van een geluiddove gevel gerealiseerd worden.

#### Duurzaamheid

Bij het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied is daar waar mogelijk rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten (bijv. zongericht verkavelen). Bij kaveluitgifte zal op individuele basis advies worden gegeven over duurzaamheidsmaatregelen.

#### Beschermd dorpsgezicht Ommerschans

In een gezamenlijk besluit van 24 november 2011 hebben de Minister van Infrastructuur en Milieu en de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de Ommerschans in Bakbrug aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een deel van het plangebied voor de nieuwe woonwijk Sluis V ligt in het als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied. Het gaat daarbij om het deel ten zuiden van de (doorgetrokken) Boslaan.

Een gevolg van de aanwijzing is dat alle omgevingsvergunningen met de activiteiten bouwen en/of uitvoeren van een werk in het gebied aangehouden moeten worden. De aanhouding duurt totdat er een nieuw bestemmingsplan, waarin het beschermd dorpsgezicht is opgenomen, in werking is getreden.

In het vast te stellen bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V' heeft het deel van het plangebied dat binnen het aangewezen gebied valt een dubbelbestemming (Waarde - Beschermd dorpsgezicht) gekregen. In de regels is opgenomen dat, naast de regels voor de bestemming wonen, geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden indien:

- a. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Grote consequenties voor het plan heeft dit niet. Eén van de belangrijkste uitgangspunten bij het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk 'Sluis V' is de kenmerkende orthogonale structuur (rechthoekige percelen) van het gebied geweest. In het plangebied komen alleen maar kavels voor die deze structuur hebben. Dit betekent dat het bestemmingsplan voldoet aan de cultuurhistorische ruimtelijke waarden van het gebied. Deze waarden worden dus niet aangetast.

De aanpassing van het bestemmingsplan is besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zij hebben in een reactie aangegeven dat ze er de voorkeur aan geven dat in het zuidelijke deel van het plangebied (dat valt binnen het aangewezen gebied) geen woningen gebouwd worden. De uiteindelijke afweging op dit punt ligt bij de gemeenteraad.

Omdat het voor de exploitatie van het plangebied noodzakelijk is dat ook de zuidelijke kavels gerealiseerd worden en omdat bij de inrichting van dit gebied in voldoende mate rekening is gehouden met de kenmerkende orthogonale structuur van het gebied, stellen wij u voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals hierboven aangegeven (met de opname van de dubbelbestemming).

### Welstandseisen

Op dit moment zijn voor het gebied de richtlijnen van de Welstandsnota 'Hardenberg voor altijd mooi' van toepassing. De specifieke richtlijnen zijn echter niet van toepassing op de bouw van woningen in dit dorpsuitbreidingsplan. Daarom is een nieuw welstandsregime nodig dat richtlijnen geeft voor de gewenste architectuur. Deze criteria dienen gelijktijdig met het bestemmingsplan, door de gemeenteraad vastgesteld te worden. De welstandscriteria hebben als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De welstandscriteria zijn wel ambtelijk aangepast. De aanpassingen hebben betrekking op de verbetering van de leesbaarheid van de criteria. Daarnaast sluiten de criteria aan bij het toekomstige welstandsbeleid.

### Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V' heeft vanaf donderdag 16 juni 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode twee zienswijzen kenbaar gemaakt. In het onderstaande zijn deze zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Omdat de Wet bescherming persoonsgegevens op dit bestemmingsplan van toepassing is, zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

### Samenvatting zienswijze 1

Reclamant geeft aan niet tegen het plan op zich te zijn, maar wel tegen het tijdstip, de beoogde grootschaligheid en de niet-gefaseerde exploitatie van het plan. Gezien de huidige malaise op de woningmarkt gaat reclamant er vanuit dat er de komende jaren niet veel verkocht en gebouwd zal worden. Het gevolg hiervan zal zijn dat reclamant als aanwonende de komende 10 tot 15 jaar het landelijke uitzicht zal moeten verruilen voor een uitzicht op een bouwput met hier en daar een verkochte kavel of woning. Daarnaast wijst reclamant er op dat er nog een enorm aanbod aan woningen en braakliggende bouwpercelen is in de gemeente Hardenberg en ook in Balkbrug.

Verzocht wordt om eerst de locaties Ravelijn, Pluimswijk en de locatie tussen de PLUS Nanning en de Welkoop in te vullen en daarna te bekijken (eventueel via een actueel onderzoek) of en in welke mate Sluis V nog in een behoefte voorziet.

### Reactie gemeente

De gemeente beschikt over een woningbouwprogramma voor alle kernen. Deze is gebaseerd op de woonvisie 2008-2012 en de prestatieafspraken met de provincie en verankerd in de Grondexploitaties. In de concept structuurvisie en de nieuwe woonvisie wordt dit programma definitief vastgesteld.

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 hanteren we hiervoor een aantal van circa 500 woningen. Gezien de lange looptijd valt het exacte aantal niet te voorspellen. Wij houden 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.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### Samenvatting zienswijze 2

Reclamanten hebben in een eerdere fase zienswijzen kenbaar gemaakt met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Het ging daarbij om de volgende punten:

1. Ernstige aantasting van de privacy en het woongenot;
2. Waardevermindering van de woning;
3. Mogelijke wateroverlast in de achtertuin;
4. Ontsluiting van het plan op de Zwolseweg. Er is nog geen definitief ontwerp;
5. Door de recessie op de woningmarkt zal de verkoop aan de woningen waarschijnlijk niet in een hoog tempo verlopen. Dit betekent voor reclamanten jaren uitzicht op en overlast van een bouwput.

Deze punten geven aanleiding om ook tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

### Reactie gemeente

Wat betreft de twee eerstgenoemde punten wordt opgemerkt dat in 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 reclamanten menen dat hun eigendom in waarde vermindert kan men (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 gaan afwateren richting de openbare weg en niet naar het lager gelegen achterpad.

Met de provincie is overeenstemming bereikt over het mogen ontsluiten van het woongebied naar de parallelweg van de Zwolseweg. Een verkeerskundig bureau heeft (in overleg met gemeente en provincie) een ontwerp van de ontsluiting gemaakt.

Wat betreft het te bouwen aantal woningen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.

De gemeente is verantwoordelijk voor de onderhoud van het plangebied en de afwatering van het plangebied (conform het waterhuishoudings- en rioleringsplan). Het plangebied zal meegenomen worden het maaiprogramma waardoor het maaien van de nog niet verkochte gronden enkele keren per jaar plaats zal vinden.

## Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Ambtelijke aanpassing

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat ten gevolge van het geluid van het verkeer op de Zwolseweg voor enkele woningen een hogere grenswaarde verleend moet worden. Deze hogere grenswaarde is inmiddels verleend. Voor twee te bouwen woningen, welke zijn gesitueerd in het buitenstedelijk gebied, kan niet volstaan worden met een hogere grenswaarde. Om aan de geluidseisen te kunnen voldoen dienen deze twee woningen een geluiddove gevel te krijgen. Dit moet in het bestemmingsplan vastgesteld worden. Het bestemmingsplan dient op dit punt gewijzigd vastgesteld te worden.

## Verantwoordingsplicht toename groepsrisico

In het plangebied of in de nabijheid van het plangebied komen potentiële risicobronnen voor in het kader van de Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van vervoer met gevaarlijke stoffen over de weg (Zwolseweg). Als gevolg van dit vervoer bestaan er externe veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Er is door middel van een zogenaamde QRA onderzoek gedaan of door het ontwikkelen van het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V' wettelijke waarden voor de veiligheid worden overschreden.

Het uitgevoerde onderzoek heeft uitgewezen dat het groepsrisico na realisatie van het plan beneden de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico blijft. Daarmee kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de normstelling die opgenomen is in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Wel neemt het groepsrisico licht toe. Dit komt omdat het plangebied nu nog leeg is en er straks mensen komen te wonen waardoor de personendichtheid toeneemt.

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 het ruimtelijk besluit (bestemmingsplan) geborgd worden. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen blijft er altijd, hoe gering ook, een restrisico bestaan. Uw raad wordt geadviseerd dit restrisico te accepteren.

### Crisis- en herstelwet

Op dit voorstel en het bijbehorende besluit is afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit heeft gevolgen voor de (versnelde) behandeling van een eventuele beroepszaak bij de Raad van State.

### Staat van wijzigingen

Op basis van het bovenstaande is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

1. Gemeentelijk beleid: in de toelichting van het bestemmingsplan is par. 3.4.1, die gaat over het gemeentelijke woonplan, aangepast.
2. Externe veiligheid: in par. 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan is de verantwoordingsplicht voor de toename van het groepsrisico opgenomen.
3. Geluid: In de regels en op de verbeelding is een aanpassing doorgevoerd wat betreft het bouwen met geluiddove gevels voor enkele te bouwen woningen aan de Zwolseweg. Op de verbeelding is opgenomen om welke locaties het gaat en in de regels zijn de bijbehorende regels opgenomen.
4. Beschermd dorpsgezicht Ommerschans: In de toelichting is in de paragrafen 2.4, 4.2 en 6.3 een toelichting opgenomen over de aanwijzing van een dele van het plangebied als beschermd dorpsgezicht en de gevolgen hiervan. In de regels zijn artikel 1.19 (begripsbepaling) en artikel 6 (dubbelbestemming waarde – beschermd dorpsgezicht) toegevoegd en is als bijlage het aanwijzingsbesluit opgenomen. Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangeduid.

### Advies

Geadviseerd wordt om de gemeenteraad voor te stellen om:

- De ingekomen zienswijzen met de nrs. 1 en 2 niet over te nemen;
- Het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V' gewijzigd vast te stellen, conform de in dit voorstel opgenomen 'Staat van wijzigingen', een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.000BP00107-VG01);
- Het restrisico met betrekking tot externe veiligheid te accepteren;
- De notitie 'Criteria voor welstand in Sluis V' gewijzigd vast te stellen als wijziging van de gemeentelijke welstandsnota op grond van de Woningwet, en te beschouwen als toetsingskader voor toekomstige aanvragen om vergunningen voor het bouwen van de woningen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

P.H. Snijders

Mr. W.G.C. Rebergen

### **Bijlagen:**

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Balbrug, woongebied Sluis V';
2. Notitie 'Criteria voor welstand in Sluis V'.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V'

Document  
Kenmerk 236261

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V' met alle voor het plan van belang zijnde stukken en het ontwerp van de notitie 'Criteria voor welstand in Sluis V' vanaf donderdag 16 juni 2011 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen en dat een ieder gedurende deze periode de gelegenheid is geboden een zienswijze tegen beide ontwerpen in te dienen en dat door 2 personen gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

**Besluit:**

- De ingekomen zienswijzen met de nrs. 1 en 2 niet over te nemen;
- Het bestemmingsplan 'Balkbrug, woongebied Sluis V' gewijzigd vast te stellen conform de in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel opgenomen 'Staat van wijzigingen', een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.000BP00107-VG01);
- Het restrisico met betrekking tot externe veiligheid te accepteren;
- De notitie 'Criteria voor welstand in Sluis V' gewijzigd vast te stellen als wijziging van de gemeentelijke welstandsnota op grond van de Woningwet, en beschouwen als toetsingskader voor toekomstige aanvragen om vergunningen voor het bouwen van de woningen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Hardenberg van 6 maart 2012.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier.

