

**Bestemmingsplan Dedemsvaart,
herstructurering Oranjebuurt**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Dedemsvaart, herstructurering Oranjebuurt

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek
- Nader bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Advies Natuurwaarden

1 maart 2011

Projectnummer 115.33.51.00.01

	DATUM	NUMMER
ONTWERP TER VISIE:	25-11-2010	
VASTSTELLINGSBESLUIT:		
UITSpraak RAAD VAN STATE:		
ONHERROEPELIJK:		



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Hardenberg, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Gemeentelijk beleid	12
3	Bestaande situatie	15
3.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	15
3.2	De ontwikkeling van Dedemsvaart	15
3.3	Locatie	16
3.4	Voorzieningen	19
3.5	Ruimtelijke structuur	19
4	Planbeschrijving	23
4.1	Wijkvisie	23
4.2	Het ruimtelijke concept	23
4.3	Beeldkwaliteit	25
5	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Archeologie	29
5.3	Waterbeheer	30
5.4	Natuurwaarden	31
5.5	Luchtkwaliteit	33
5.6	Geluidhinder van wegverkeer	35
5.7	Milieuozonering van bedrijven	36
5.8	Externe veiligheid	37
6	Juridische vormgeving	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Bestemmingen	39
6.3	Afstemming op andere wetten en verordeningen	41
6.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	44
7	Economische uitvoerbaarheid	45
8	Inspraak en overleg	47
8.1	Overleg	47
8.2	Inspraak	47

Bijlagen

Inleiding



De Oranjobuurt of Oranjewijk in Dedemsvaart is een woongebied dat in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw werd gebouwd. Een deel van de Oranjobuurt kampt met een probleem van sociaal-maatschappelijke achteruitgang. Om deze situatie een halt toe te roepen, hebben de gemeente Hardenberg en Woningstichting de Veste, eigenaar van een groot deel van de woningen, het plan opgevat om een deel van het woongebied tussen de Beatrixstraat, de Prins Bernhardstraat en de Margrietstraat te herstructureren.

AANLEIDING

Het voornemen hiertoe is bij de bewoners bekendgemaakt en er is gestart met de verwerving van de woningen. Het perceel waarop de achterliggende garageboxen staan is eigendom van de gemeente.

CONTACT MET BEWONERS

Het plangebied wordt omsloten door de Prins Bernhardstraat, de Beatrixstraat en de Margrietstraat. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van woningen aan de Oranjestraat.

PLANGEBIED

In het plan is uitgegaan van sloop van de 26 woningen en de achterliggende garageboxen op de locatie. Voor dit gebiedsdeel is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Er is een ontwerp gemaakt dat voorziet in de bouw van in totaal circa 36 woningen. Het plan bestaat uit 12 twee-onder-een-kapwoningen en een appartementsgebouw met circa 24 appartementen.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum uit 1997, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Avereest op 19 juni 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 januari 1998. Op grond van dit vigerende plan heeft het plangebied de bestemming Woondoel-einden. De nieuwe ontwikkeling kan niet volgens dit bestemmingsplan worden gerealiseerd. De belangrijkste redenen hiervan zijn de toename van het aantal woningen, de grootte en ligging van de bouwvlakken, de bouwhoogte en het willen realiseren van gestapelde bouw.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

De gemeente Hardenberg is gestart met de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen voor de kern Dedemsvaart. Deze zullen grotendeels worden vervangen door één nieuw bestemmingsplan.

In het volgende hoofdstuk staat de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante provinciale beleid en het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, wordt ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de externe effecten aan bod, zoals de gevolgen voor milieu, flora en fauna, archeologie en water. In het daaropvolgende hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving aan de orde.

OPBOUW VAN DE TOE-
LICHTING

De hoofdstukken 7 en 8 gaan in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van de inspraak en het overleg.

Beleid 2

In dit hoofdstuk komt het provinciale en gemeentelijke beleid aan de orde, voorzover dat relevant is voor het bestemmingsplan.

2.1

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel die op 1 juli 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld, beschrijft de provincie haar visie, beleidskeuzes en uitvoeringsstrategie ten aanzien van ruimte, water, milieu, verkeer en bodem.

OMGEVINGSVISIE 2009

De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is ook een besluit genomen over de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening 2009 heeft de status van ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsverordening is aangegeven dat en op welke wijze moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

De Omgevingsvisie is een integraal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving waarin het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd. Met de Omgevingsvisie geeft de provincie Overijssel de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder.

BELEIDSAMBITIE

Hoofdambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In de Omgevingsvisie wordt extra nadruk op het belang van herstructurering gelegd. Door meer aandacht voor herstructurering wil de provincie inzetten op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus. Iedere kern wordt gestimuleerd zijn eigen kleur te ontwikkelen. Over de stedelijke laag zegt de Omgevingsvisie dat herstructurering van naoorlogse wijken een belangrijke opgave is voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter.

Daarnaast wordt bij (nieuwe) bedrijventerreinen het gebruik van de zogenaamde 'SER-ladder' gestimuleerd. Deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meerzijdig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

CONCLUSIE Op de locatie zullen 12 twee-onder-een-kapwoningen en circa 24 appartementen worden gebouwd. De woningdichtheid neemt toe van 26 naar circa 36 woningen, wat in het kader van zuinig ruimtegebruik een vooruitgang betekent. Dit komt overeen met het principe van de SER-ladder, hoewel dat nog niet voor woningbouwlocaties wordt toegepast. Verder neemt de totale hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied niet toe. De conclusie is dat het plan past binnen het provinciale beleid.

2.2

Gemeentelijk beleid

TOEKOMSTVISIE 2004-2019 Op 27 mei 2004 is de toekomstvisie 'Hardenberg stapt stevig op de toekomst af' vastgesteld door de raad. Deze visie geeft voor de grote kernen aan dat woningbouw kan worden ingezet om het draagvlak voor de voorzieningen en de bevolking op peil te houden.

Woningbouw vindt bij de kleine en grote kernen plaats op basis van behoefte van de eigen bevolking, met speciale aandacht voor jongeren en ouderen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. De meeste woningbouw vindt plaats in Hardenberg en Dedemsvaart.

WOONPLAN 2003-2007 De gemeente Hardenberg heeft in samenwerking met de woningbouwcorporaties Beter Wonen Vechtdal en de Veste een woonplan opgesteld. Uit het woonplan komt naar voren dat de grootste vraag zich vooral richt op de onderkant, maar ook, zij het in mindere mate, op de bovenkant van de markt.

De grootste fricties doen zich voor bij de seniorenwoningen (zowel grondgebonden als etages), vrijstaande woningen en etagewoningen. Het tekort in de huursector is groter dan in de koopsector. In het woonbeleid van Hardenberg worden drie groepen onderscheiden die extra aandacht verdienen: senioren, starters en de minder draagkrachtigen. Dit zijn de drie 'prioritaire' doelgroepen van het gemeentelijk woonbeleid, naast de algemene doelgroepen (zoals mensen met een beperking).

WOONPLAN 2008-2012 De gemeenteraad heeft op 8 januari 2008 het Woonplan 2008-2012 vastgesteld. Dit plan is ten opzichte van zijn voorganger, het Woonplan 2003-2007, niet gewijzigd wat betreft de onderdelen doelgroepen en programmering. Wel is een belangrijk thema toegevoegd, namelijk 'duurzaamheid'. Daarin wordt in het bijzonder aandacht besteed aan duurzaam bouwen en energiebesparing. De grootste fricties doen zich voor bij de seniorenwoningen (zowel grondgebonden als etages), de vrijstaande woningen en de etagewoningen. Het tekort

in de huursector is groter dan in de koopsector. In het woonbeleid van Hardenberg worden drie groepen onderscheiden die extra aandacht verdienen: senioren, starters en de minder draagkrachtigen. Dit zijn de drie 'prioritaire' doelgroepen van het gemeentelijke woonbeleid, naast de algemene doelgroepen (zoals mensen met een beperking).

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

WELSTANDSNOTA

De gemeenteraad van Hardenberg heeft op 15 mei 2007 de gewijzigde Welstandsnota 'gemeente Hardenberg, voor altijd mooi', vastgesteld. De wijzigingen hebben vooral betrekking op het winkelgebied van de stad Hardenberg.

In de welstandsnota zijn voor de kernen, waaronder Dedemsvaart, enkele algemene beleidslijnen uitgeschreven. Het gebied waarin de locatie ligt is ingedeeld bij de 'Structuurdragers Dedemsvaart'. Kenmerkend voor dit gebied zijn de lineaire structuren welke worden gevormd door (voormalige water)wegen en de daarop georiënteerde lintbebouwing.

Het beleid voor de structuurdragers is, voorzover van toepassing op het plangebied, het behouden, het herstellen en het versterken van de ruimtelijke hoofdstructuur van Dedemsvaart. Additionele middelen, bijvoorbeeld een op een duidelijke stedenbouwkundige visie gestoeld bestemmingsplan, zijn nodig om de kwaliteiten van de hoofdstructuur adequaat te beschermen en uit te bouwen.

Verder is het van belang om daar waar gedempte kanalen niet weer kunnen worden opengemaakt, door middel van profilering en inrichting, de belevingswaarde van de bebouwingslinten te vergroten.

Water vervult in het stedelijk gebied een belangrijke functie. Naast waterhuishoudkundige aspecten kan de functie water de ruimtelijke kwaliteit, en daarmee de duurzaamheid, van het stedelijk gebied vergroten. Bij het ontwikkelen van nieuwe woon- en werkgebieden en bij het herinrichten van bestaand stedelijk gebied dient aandacht te worden besteed aan dit aspect. Het verbeteren van de watersituatie in de stad vraagt om lokaal maatwerk dat in goede samenwerking tussen de gemeente en het waterschap tot stand moet komen. Gemeenten dienen, in overleg met het waterschap, bestemmingsplannen van een waterparagraaf te voorzien. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.3.

WATER

WATERPLAN HARDENBERG

Het beleid van de gemeente op het gebied van water is vastgelegd in het Waterplan Hardenberg. Dit plan is op 22 januari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het Waterplan Hardenberg geeft een visie over hoe de gemeente Hardenberg en de waterschappen tot 2020 met het water willen omgaan. In het waterplan staan concrete maatregelen die moeten leiden tot schoner en mooier water en die ervoor moeten zorgen dat Hardenberg ook op het gebied van water klimaatbestendig is.

EXTERNE VEILIGHEID

Het externe veiligheidsbeleid van de gemeente voor de periode van 2007 tot en met 2010 is vastgelegd in de visie 'Hardenberg: bewust veilig' (3 april 2007). In deze visie is uiteengezet op welke wijze met externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en milieuvergunningen. Daarbij is onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen en recreatiegebieden.

Naast de rijkswetgeving en provinciale wetgeving op het gebied van externe veiligheid is vorenstaand beleid richtinggevend voor de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Hardenberg. Het voorliggende plan is aan dit beleid getoetst en akkoord bevonden. Zie hiervoor paragraaf 5.8.

OVERIG BELEID

Door middel van een integrale werkwijze worden de diverse gemeentelijke disciplines bij het opstellen van bestemmingsplannen betrokken. Dit resulteert in een plan dat is getoetst vanuit verschillende invalshoeken en aan een groot aantal sectorale beleidsuitgangspunten.

CONCLUSIE

Op basis van onderzoekgegevens en het geldende woningbouwbeleid is geconcludeerd dat de bouw van 12 twee-onder-een-kapwoningen en circa 24 appartementen voor ouderen past in het woningbouwbeleid van de gemeente Hardenberg.

Bestaande situatie

3

3.1

Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie ligt in de Oranjebuurt, een uit de jaren vijftig en zestig stammend woongebied ten westen van het centrum van Dedemsvaart. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Margrietstraat, aan de zuidkant aan de Prins Bernhardstraat en aan de westzijde aan de Beatrixstraat. In het noorden grenst het plangebied aan de achtertuinen van woningen aan de Oranjestraat. De ligging van de locatie is aangegeven op het overzichtskaartje voorin deze toelichting.

3.2

De ontwikkeling van Dedemsvaart

Dedemsvaart is ontstaan als lintbebouwing langs de oost-westlopende Langewijk en de Hoofdvaart, met als dwarsverbinding daartussen de Julianastraat. Deze straten vormen ook nu nog de hoofdverkeersstructuur van Dedemsvaart en de verbinding naar het buitengebied en de omliggende dorpen. Ten noorden van het dorp ligt de later aangelegde oost-westlopende N377, die nu de belangrijkste ontsluiting van het dorp vormt. Via een ongelijkvloerse kruising met de Zuidwolderstraat wordt aangesloten op de hoofdverkeersstructuur in de kern.

ONTSTAAN VAN DE KERN

Lange tijd vond de uitbreiding plaats in de vorm van verdichting langs de linten, maar rond 1930-1940 werd een compleet nieuwe straat bebouwd, de Van Hearingenstraat. Deze straat loopt van noord naar zuid en vormt een verbinding tussen de bestaande linten. Langs deze straat werden op smalle kavels overwegend compacte vrijstaande woningen gebouwd van één bouwlaag met kap. De woningen hebben een kleine voortuin. Opvallend zijn de gemetselde voorerfscheidingen die passen bij de stijl van de woningen. De straat van klinkerverharding heeft aan weerszijden een trottoir. In de straat staan laanbomen die samen met de voortuinen en de bebouwing een besloten, groene indruk geven.

DE EERSTE VOORORLOGSE UITBREIDING

Rond 1950 wordt de eerste naoorlogse uitbreiding gerealiseerd aan en nabij de Molstraat. Bescheiden woningen van overwegend één bouwlaag met kap worden gebouwd in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen hebben een kleine voortuin. De straten zijn opge-

DE EERSTE NAOORLOGSE UITBREIDING

bouwd uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir. In de meeste straten staan laanbomen.

UITBREIDINGEN IN DE
PERIODE TUSSEN
1960 EN 1980

In deze periode ligt de nadruk op rijtjesbouw. Er wordt een groot aantal woningen gerealiseerd in rijen van vijf tot zeven woningen. Deze woningen hebben vaak twee bouwlagen en een zadeldak. Rond 1960 zijn de woningen nog vrij klein. Ze hebben een flauw hellend dak zonder woonruimte onder de kap en de gevelindeling is erg eenvoudig. Later worden de woningen groter en de kappen steiler, met woonruimte onder de kap. Ook worden de gevels rijker van indeling. De woningen zijn meestal voorzien van een (kleine) voortuin en een achtertuin. Veelal is er een duidelijk rechthoekig stratenpatroon met trottoirs aan weerszijden van de straat. Door het plaatsen van de bouwblokken onder een hoek ten opzichte van de straat of in een carrévorm, ontstaan verspreid in de buurten kleine openbare ruimtes die groen worden ingericht. Omdat de bouwblokken vaak een sobere opzet vertonen, zijn deze kleine groene ruimtes van wezenlijk belang voor de leefbaarheid van deze wijken. In dezelfde periode worden in deze uitbreidingen ook clusters van vrijstaande woningen, geschakelde woningen en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd. Omdat in deze clusters, in verhouding tot de bebouwing, de tuinen veel groter zijn en het groen behoorlijk is volgroeid, maken deze clusters vaak een veel rijkere en groenere indruk.

UITBREIDING TUSSEN
1980 EN HEDEN

Na 1980 komt meer de nadruk te liggen op de bouw van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Woningen hebben zowel één als twee bouwlagen met kap. Ook worden in deze periode kleine appartementengebouwen van drie bouwlagen met plat dak gerealiseerd. De gevelindeling en kapvorm worden veel gevarieerder. Woningen zijn meestal op de straat gericht en hebben een ruime voor- en achtertuin. Parkeren vindt in hoofdzaak plaats op eigen erf, openbare parkeerplekken komen nauwelijks voor. Het stratenbeloop is eerst vrij willekeurig en grillig, maar wordt later rustiger en meer gebaseerd op de indeling van de oorspronkelijke percelen en sloten. Groen is in deze wijken minder verspreid door de wijk, maar meer in de vorm van aaneengesloten grondstructuren gerealiseerd. Bomen in straten en op kavels hebben meestal nog niet de tijd gehad om te volgroeien.

CENTRUMGEBIED

Een groot deel van de Julianastraat en de aan de westkant daarvan gelegen Markt vormen nu het winkelhart van Dedemsvaart. De bebouwing heeft hier een meer stedelijk karakter en ligt direct aan de straat.

3.3

Locatie

De locatie wordt aan de west-, zuid- en oostzijde omsloten door respectievelijk de Margrietstraat, de Prins Bernhardstraat en de Beatrixstraat. Aan de noordkant grenst de locatie aan de achtertuinen van woningen aan de Oranjestraat.

In het plangebied staan voornamelijk huurwoningen van Woningstichting de Veste. In totaal staan er 26 woningen en enkele tientallen garageboxen op de locatie. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De woningen dateren uit de jaren zestig van de vorige eeuw.



De bestaande situatie van het plangebied met omgeving

De Beatrixstraat en de Margrietstraat zijn noord-zuid lopende straten met aan weerszijden de trottoirs. De voorgevels van de woningen hebben een hoge goot en het metselwerk is vlak, zonder enige plasticiteit of versiering. Groen van enige omvang ontbreekt vrijwel in beide straten, de voortuinen zijn te klein om een groene indruk te geven.



De Margrietstraat in de richting van de Prins Bernhardstraat, met aan de rechterzijde woningen die zullen worden gesloopt

De Prins Bernhardstraat aan de zuidkant van het gebied vormt de belangrijkste ontsluiting. Deze straat is ook de verbinding met het winkelcentrum. In de vormgeving komt deze functie tot uiting door de brede groenstrook langs de weg en de aanwezigheid van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De noordkant van de weg geeft een rommelige indruk door de bouwvallige erfscheidingen en de aard van de groenaanplant.



De inrit naar het achtergebied aan de Beatrixstraat. Aan de linkerzijde woningen die blijven staan

GEBIED ACHTER DE WO-
NINGEN

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied achter de woningen is slecht. Hier bevinden zich eenvoudige garageboxen die niet of slechts ten dele in gebruik zijn bij de bewoners van de aanliggende percelen. Sociale controle ontbreekt hierdoor.

3.4

Voorzieningen

Dedemsvaart beschikt over een goed voorzieningenniveau. In vergelijking tot andere plaatsen in Nederland met een vergelijkbaar inwonertal heeft Dedemsvaart een groot winkelaanbod. De winkels hebben een functie voor Dedemsvaart zelf en voor de regio. Het merendeel van de winkels is gevestigd in de omgeving Julianastraat, Wisseling, Markt en Marktstraat. Vanouds is de Julianastraat de belangrijkste winkelstraat. Mede door de ontwikkeling van het winkelcentrum De Vaart is het zwaartepunt in de loop der tijd meer komen te liggen op de Marktstraat.

Ook op het gebied van onderwijsvoorzieningen is een ruim aanbod. In Dedemsvaart is openbaar en christelijk basisonderwijs, VMBO en de brugklassen van HAVO en VWO. Het overige voortgezet onderwijs is voornamelijk te vinden in Zwolle, Hardenberg en Coevorden.

Sportvoorzieningen zijn aanwezig in de vorm van een sporthal, gymnastiekzalen, een zwembad, sportvelden en tennisbanen.

In de Oranjebuurt zijn onder meer een basisschool en een school voor voortgezet onderwijs aanwezig. Het plangebied ligt op een afstand van circa 300 m van de Julianastraat, waar de meeste winkels van Dedemsvaart zijn gevestigd.



De woningen aan de Oranjestraat ten noorden van het plangebied

3.5

Ruimtelijke structuur

De bestaande bebouwing op de locatie is traditioneel van gezet met de voordeur van de woningen aan de straat. Achter de woningen ligt een semi-openbaar gebied. Aan dit geheel verharde pleintje staat een aantal prefab garageboxen. Groenvoorzieningen ontbreken hier geheel. Het pleintje heeft een zeer lage verblijfskwaliteit en een maakt een sociaal onveilige indruk.

Alle woningen in het plangebied worden vanaf de openbare weg ontsloten. Opvallend zijn de kleine voortuinen en het op een enkele boom na geheel ontbreken van openbaar groen aan de Margrietstraat en de Beatrixstraat.



De locatie vanaf de Prins Bernhardstraat. Recht vooruit loopt de Margrietstraat. Opvallend is het ontbreken van groen in deze straat en in de Beatrixstraat



De kruising Prins Bernhardstraat-Beatrixstraat.



Het binnengebied met de garageboxen



Voetpad naar het binnengebied. Hoek Oranjestraat-Beatrixstraat
Het linker bouwblok zal worden
gesloopt

4.1

Wijkvisie

In het voorgaande hoofdstuk is beschreven hoe het plangebied in relatie staat tot de rest van de wijk. Ook is aangegeven dat er op een aantal punten behoefte is aan verbetering. Deze behoefte is er zowel op het gebied van het bieden van huisvesting voor andere doelgroepen dan de huidige als voor het geven van een kwaliteitsimpuls aan de woonomgeving.

Met de bouw van nieuwe woningen met een eigentijdse uitstraling krijgt het gebied een nieuwe impuls. De woningstichting wil een deel van de te realiseren woningen uitvoeren in de vorm van grondgebonden woningen en een deel als appartementen.

Ook de woonomgeving krijgt een impuls door het steenachtige karakter van de straat te veranderen door het inbrengen van groen. Elders in de wijk is, bij woningen uit de periode 1960-1980, het straatbeeld ruimer en groener van opzet door het terugleggen, verdraaien of verspringen van de rooilijn. Door ook in de straten rond het plangebied variatie in de rooilijn aan te brengen verbetert het karakter van de straten en wordt het beeld groener en ruimer. Ook wordt beter aangesloten bij de stijl van die periode.

De beste locatie voor de appartementen is gelegen aan de noordkant van de Prins Bernhardstraat. Deze straat is wat ruimer van opzet en vormt bovendien de hoofdtoegang tot het gebied. De appartementen zijn gericht op het zuiden. De nieuwe grondgebonden woningen vormen de schakel tussen de appartementen en de bestaande woningen.

4.2

Het ruimtelijke concept

Aan de keuze voor het stedenbouwkundige plan is een locatiestudie voorafgegaan (Herstructurering Woningstichting de Veste Dedemsvaart Oranjebuurt, complex 267 d.d. 01 oktober 2007). Er zijn verschillende varianten ontwikkeld, waaruit een keuze is gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie sluit aan bij de richting van de bestaande bebouwing in het gebied. Aan de Prins Bernhardstraat wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Dit gebouw krijgt een U-vormige plattegrond, waardoor er ook woningen op de Margrietstraat en de Beatrixstraat zijn georiënteerd. Aan de Beatrixstraat en de Margrietstraat worden grondgebonden huizen gebouwd in de vorm van twee-

onder-een-kapwoningen die door ondergeschikte bouwvolumes aan elkaar zijn geschakeld. Vóór de appartementen en de woningen is ruimte gereserveerd voor de aanplant van laanbomen en lage beplanting om de straten een meer groen karakter te geven. Het binnengebied biedt plaats aan het parkeren voor appartementen. Via dit gebied zijn ook de achtererven van de nieuwe woningen bereikbaar, waar op eigen erf zal worden geparkeerd. Verder komt er een groen ingerichte plek om te spelen.

Het appartementengebouw en de twee-onder-een-kapwoningen vormen een tegenhanger van de bestaande rijenwoningen in de buurt. Daarmee komt er meer variatie in de woonomgeving.

Aan de Prins Bernhardstraat ligt een aantal elementen die het belang van de straat als hoofdonthoofding en als verbinding met het winkelcentrum aangeven. Dit zijn het bestaande appartementengebouw op de hoek van de Prins Bernhardstraat en de Wilhelminastraat en de brede groene ruimte langs de straat. Het nieuwe appartementengebouw aan de Prins Bernhardstraat versterkt dit beeld.

Het gebouw bestaat, net als het appartementengebouw verderop in de straat, uit drie bouwlagen met een plat dak. De bovenste bouwlaag wordt terugliggend uitgevoerd, waardoor het gevelbeeld aansluit op de overige bebouwing in de wijk.

De 12 twee-onder-een-kapwoningen vormen de verbinding tussen het appartementengebouw en de bestaande woningen. Deze woningen krijgen een hoogte van twee bouwlagen met kap.

De parkeernorm bedraagt 0,6 parkeerplaatsen per woning voor de appartementen en 1,3 voor de grondgebonden woningen. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 30. Voor de grondgebonden woningen worden per woning twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd aan de achterzijde van het binnengebied. Voor de appartementen worden in het binnengebied 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor bezoekers zijn langs de Beatrixstraat en de Margrietstraat zes langspaarkeerplaatsen gesitueerd. Het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen komt daarmee op 42.



Het gekozen stedenbouwkundige plan, in de paarse strook kunnen carports worden gebouwd

4.3

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied wordt geen apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op 24 februari 2009 is overlegd met Het Oversticht over het stedenbouwkundig plan en de verdere invulling daarvan. Daarbij zijn over het appartementengebouw de volgende werkafspraken gemaakt.

Het gebouw wordt drie volledige bouwlagen hoog, waarbij de derde laag als een zelfstandige terugliggende laag wordt ontworpen. Het gaat hierbij niet om een kagedeelte met allerlei dakkapellen en loggia's, maar om een volwaardige gevel die door afwijkend materiaalgebruik/kleurgebruik, alsmede het feit dat deze terugligt, voldoende rekening houdt met zijn omgeving en deze niet gaat domineren. Om het gebouw ter plaatse van de hoek van de Prins Bernhardstraat en de Margrietstraat een accent te geven, wordt de gevel op deze hoek doorgezet tot aan het dakvlak.

Op deze manier kan een volwaardig programma op de derde bouwlaag worden gerealiseerd en wordt aansluiting gezocht bij de omgeving.

Uitgangspunt voor de architectuur is een eigentijdse baksteenarchitectuur wat betreft de eerste twee bouwlagen, waarbij middels de steen(kleur) aansluiting wordt gezocht bij de steen(kleur) van de oorspronkelijke bebouwing. Een rood-tint lijkt hier voor de hand liggend. De uiteindelijke kleurstelling wordt bepaald in overleg met Welstand. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om hier een klassieke uitstraling te verwezenlijken, maar om een moderne, verfrissende impuls aan het gebied te geven.

De kaders worden in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Het betreft zaken als de plaatsing van het bouwvlak en de bouw- en goothoogte van de bebouwing.

SITUERING VAN DE WONINGEN

De grondgebonden woningen zijn georiënteerd op de straat. Alle woningen hebben een achterom. De hoofdentree van het appartementengebouw is eveneens op de straat georiënteerd. Het appartementengebouw is ook toegankelijk vanaf de achtergelegen parkeerplaats.

Milieu technische en ruimtelijke aandachtspunten

5

Dit hoofdstuk gaat in op aspecten die als randvoorwaarde gelden voor de invulling van het plangebied. Veel daarvan zijn milieuaspecten.

5.1

Bodem

Voordat met bouwwerkzaamheden in het plangebied wordt begonnen, moet bekend zijn of sprake is van bodem- of grondwaterverontreiniging. De procedure voor het verlenen van bouw- c.q. omgevingsvergunningen schrijft dit voor.

Er is op de locatie een onderzoek uitgevoerd door DHV (Verkennend bodemonderzoek Oranjebuurt te Dedemsvaart, rapportnummer ON:D20090828 d.d. april 2009). De uitkomst van het onderzoek is dat er geen belemmeringen zijn om de plannen uit te voeren. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hierna weergegeven.

"In opdracht van BügelHajema is door DHV B.V. te Deventer in april 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een gedeelte van de Oranjebuurt te Dedemsvaart.

Aanleiding

Aanleiding tot het verkennend bodemonderzoek is de geplande herontwikkeling van de locatie.

Doel

Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse.

Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de Richtlijnen uit de NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NNI, 2009), waarbij voor de locatie de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) is aangehouden.

Zintuiglijke waarnemingen

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de grond tot circa 0,5 m -mv. uit humeus zand bestaat. Onder de klinkerverharding op het middenterrein is veelal cunetzand met een dikte van circa 0,5 m aanwezig.

In de ondergrond is een veenlaag, met wisselende diktes, aanwezig. Hieronder bestaat de bodem uit matig fijn, matig siltig zand.

Ter plaatse van peilbuis 010 is in de bodemlaag 0,5 tot 1,0 m -mv. een sterke olie-waterreactie waargenomen. Van 1,0 tot 1,2 m -mv. bezit de bodem nog een zwakke olie-waterreactie. in de bodemlagen dieper dan 1,2 m -mv. zijn zintuiglijk geen olie-waterreacties meer waargenomen.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden op het overige terrein zijn geen directe vormen van bodemverontreiniging (olie-waterreactie e.d.) en visueel geen asbestverdachte materialen aan het maaiveld en in het opgeboorde materiaal waargenomen. Wel bevat de bovengrond plaatselijk, boring 009, een zwakke bijmenging van puin.

Grond

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PCB's en PAK aangetoond.

De ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK en zeer plaatselijk zijn minerale olie en PCB's aangetoond.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, xylenen en, getoetst conform de AS3000, dichloorethenen (som cis+trans) aangetroffen.

Toetsing hypothese

De vooraf gestelde hypothese 'onverdachte' locatie wordt verworpen, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten en/of concentraties aan genoemde componenten.

Op basis van het onderhavige onderzoek is er formeel geen aanleiding voor een nader onderzoek. Ook zijn er géén belemmeringen met betrekking tot de geplande herontwikkeling en bouwactiviteiten. Hoewel ter plaatse van peilbuis 010 slechts een licht verhoogd gehalte aan minerale olie in de grond is gemeten, adviseren wij om tijdens de ontwikkeling rekening te houden met de zintuiglijk waargenomen 'olie verontreiniging' (en plaatselijke spots die in dit onderzoek niet zijn aangetoond). Dit omdat tijdens het veldwerk ter plaatse van peilbuis 010 nadrukkelijk een oliegeur is waargenomen.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd volstaat het onderhavige onderzoek niet en dient formeel een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd."

NADER ONDERZOEK

De gemeente Hardenberg heeft het onderzoeksrapport beoordeeld en is van mening dat het uitvoeren van een nader onderzoek noodzakelijk is. Het nader onderzoek dient zich te richten op de kwaliteit van de bodem voor wat betreft de aanwezigheid van een eventuele olieverontreiniging.

Er is nader onderzoek uitgevoerd door DHV (Nader bodemonderzoek Oranjebuurt te Dedemsvaart, rapportnr. MD-DE20100054 d.d. april 2010). De essentie van de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek is in het navolgende weergegeven.

NADER ONDERZOEK
DOOR DHV

“Ter plaatse is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming. Naar alle waarschijnlijkheid hebben in het verleden lekkages plaatsgevonden ter plaatse van de garageboxen waardoor zeer plaatselijk motorolie in de bodem is geraakt. Plaatselijk is sprake van een lichte tot matige verontreiniging van grond met minerale olie.

Aanbevolen wordt tijdens de herontwikkeling rekening te houden met de aanwezige verontreiniging met minerale olie ter plaatse. Vermoedelijk zijn zeer lokale verontreinigingsspots in de grond onder de voormalige garageboxen aanwezig.”

5.2

Archeologie

Het Oversticht heeft aangegeven dat er op de locatie een verkennend archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Dit onderzoek is uitgevoerd door De Steekproef (rapportnummer 2009-05/02 d.d. mei 2009). De conclusie en het advies zijn hierna weergegeven.

"Het doel van het bureauonderzoek is het vaststellen van de mate van gaafheid van de bodem ter plaatse en het zoeken naar archeologische indicatoren in de boringen en op het maaiveld (voor zover mogelijk). Uitgegaan wordt van de mogelijkheid om archeologische sporen aan te treffen uit het paleolithicum tot en met het neolithicum en sporen vanaf het begin van de 19^e eeuw.

CONCLUSIE EN ADVIES VAN
DE STEEKPROEF

Op basis van de resultaten van dit bureauonderzoek kan niet worden uitgesloten dat er zich archeologische waarden in het plangebied bevinden. Daarom achten wij een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk, dat dient te bestaan uit een inventariserend veldonderzoek door middel van proefboringen (verkennende fase). Dit geldt alleen voor de delen van het plangebied die in de huidige situatie niet bebouwd zijn (dus het plein). Voor de delen die bebouwd zijn geldt dat de grond al verstoord is. Aangezien de geplande verstoring van de bodem niet dieper reikt dan die van de huidige bebouwing, is verder archeologisch onderzoek hier niet noodzakelijk. Het veldonderzoek dient uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf met opgravingsvergunning."

Het Oversticht heeft het rapport van De Steekproef beoordeeld en de conclusie van De Steekproef bevestigd dat er geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd op de locatie van de bebouwing.

CONCLUSIE VAN
HET OVERSTICHT

Verder is het beleid om bodemingrepen tot 30 cm -mv toe te staan. Dit valt namelijk onder normaal bodemgebruik (denk aan het omspitten van de tuin,

ploegen et cetera). De archeologische resten worden daarbij veel dieper in de bodem verwacht. De geplande bodemingreep op het plein zal daarom geen schade toebrengen aan eventuele archeologie. Hiervoor is dus geen extra archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De brief van Het Oversticht met daarin de volledige reactie is toegevoegd aan de bijlagen.

5.3

Waterbeheer

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag van het overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en beide waterschappen.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Velt en Vecht. Het plan is partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft een plan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De omvang van het plangebied bedraagt ongeveer 6.500 m².

WATERPLAN HARDENBERG

Het beleid van de gemeente op het gebied van water is vastgelegd in het Waterplan Hardenberg. Dit plan is op 22 januari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor deze watertoets is gebruikgemaakt van het Waterplan van de gemeente Hardenberg en het concept Waterbeheerplan 2009-2012 van het Waterschap Velt en Vecht.

WATEROPGAVE KERN
DEDEMSVAART

Voor de kern Dedemsvaart is de kwantitatieve stedelijke wateropgave berekend vanuit de invalshoek 'oppervlaktewater'. Er is onderzocht of de bestaande hoeveelheid stedelijk oppervlaktewater voldoende bergingscapaciteit heeft voor het kunnen verwerken van een maatgevende bui.

DEFINITIEVE WATEROPGAVE
GEMEENTE HARDENBERG

De wateropgave is bepaald voor een regenbui die gemiddeld eens in de honderd jaar voorkomt, rekening houdend met klimaatverandering. Uitgangspunt is het middenscenario voor klimaatverandering van het KNMI. Dit voorspelt dat de neerslag in natte perioden tussen 2000 en 2050 toeneemt met 20%.

- In de huidige situatie bestaat reeds een tekort aan berging voor de bebouwde kernen van een gedeelte van Dedemsvaart. De locatie ligt in één van deze delen.
- Bij 20% extra neerslag ontstaat een tekort aan bergingscapaciteit in een aanzienlijk gedeelte van de kern.
- Bij de toekomstige neerslagsituatie (120% van de huidige neerslag) is alleen voldoende bergingscapaciteit aanwezig in enkele gedeelten van het plangebied.

- Naast de huidige situatie en de 20% meer neerslag situatie is ook uitgerkend wat de benodigde berging moet zijn als al het verharde oppervlak wordt afgekoppeld (niet meer afvoeren van regenwater via het riool). Ook dan is er alleen voldoende bergingscapaciteit aanwezig in enkele gedeelten van Dedemsvaart.

Het plangebied ligt geheel in het deelgebied Dedemsvaart 74-4. Voor dit deelgebied wordt in het waterplan aangegeven dat er in de toekomst zonder maatregelen een aanzienlijk bergingstekort op zal treden.

Het peil van de wegen rondom het plangebied varieert van 6,85 m tot 6,90 m boven N.A.P. (putdekselhoogte). De hoogte van het winter- en zomerpeil in het plangebied bedraagt respectievelijk 5,65 m en 5,80 m boven N.A.P.

Het infiltreren van hemelwater in de bodem is waarschijnlijk niet mogelijk. De Veste heeft hydrologisch onderzoek laten uitvoeren door Nibag voor een locatie aan de Schuttevaer, ongeveer 150 m van het plangebied verwijderd. Doel van het onderzoek was om te bepalen of het aanleggen van een infiltratieriool ter plaatse mogelijk was. De bodem bestaat op een diepte van 0,4 m tot 1,0 m beneden maaiveld uit zand met veenachtige lagen. De gemiddelde K-waarde van de bodem bedraagt 0,14 en de heersende grondwaterstand is 0,85 m beneden maaiveld. De conclusie van het onderzoek is dat een infiltratieriool ter plaatse niet zonder meer kan worden toegepast. De conclusies van dit hydrologisch onderzoek zijn toegevoegd aan de bijlagen.

Op grond van deze gegevens is besloten om niet tot infiltratie over te gaan. In de nieuwe situatie neemt het aantal vierkante meters verhard oppervlak af. Dat betekent dat er sprake is van verbetering van de waterhuishouding op de locatie. Het afvalwater en het hemelwater zullen gescheiden aan de perceelgrens worden aangeboden.

De plannen zijn voorgelegd aan en besproken met het Waterschap Velt en Vecht. Het waterschap heeft op 16 december 2009 per e-mail aan de gemeente Hardenberg laten weten dat het waterschap geen bezwaar heeft tegen het voornemen om hemelwater en afvalwater gescheiden aan te bieden tot op de perceelsgrens. Tevens wordt door het waterschap wel geadviseerd om het vloerpeil van de nieuwe woningen 30 cm boven de weg aan te leggen. Het e-mailbericht is toegevoegd aan de bijlagen.

WATERTOETS

5.4

Natuurwaarden

Er is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden van de locatie (BügelHajema Adviseurs, rapportnummer 115.33.51.00.01 d.d. 05 mei 2009). De samenvatting van het onderzoek is hierna weergegeven.

AANLEIDING ONDERZOEK

"Er bestaan plannen om een deel van de Oranjebuurt te Dedemsvaart te herinrichten. Het betreft hier het gebied Margrietstraat nummer 2 tot en met 24, Prins Bernhardstraat nummer 49 en 51 en Beatrixstraat nummer 1 tot en met 23. Daarnaast vallen de tussen- en achtergelegen garageboxen binnen het plangebied.

In het kader van de Flora- en faunawet is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving.

SOORTENBESCHERMING

Voor de in het kader van de Flora- en faunawet relevante soortengroepen is in tabel A aangegeven of er mogelijk verbodsovertredingen worden verwacht en welke vervolgstap er dient te worden genomen.

Tabel A. Verbodsovertredingen en vervolgstappen beschermde soorten Flora- en faunawet

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstap
Vaatplanten	-	
Vleermuizen	Mogelijk enkele gebouwbewonende vleermuissoorten	Nader onderzoek noodzakelijk
Overige zoogdieren	Egel, aardmuis, gewone bosspitsmuis, dwergmuis, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, dwergspitsmuis	Geen, vrijstelling
Vogels	Enkele broedvogels	Geen, indien bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen
Amfibieën	Gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander	Geen, vrijstelling
Reptielen	-	-
Vissen	-	-
Dagvlinders	-	-
Libellen	-	-
Overige soorten	-	-

GEBIEDSBESCHERMING

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op een voldoende afstand van het plangebied, zodat gezien de aard van de ingrepen geen negatieve effecten zijn te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met het Streekplan Overijssel 2000+.

Op beide punten is het aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel, om deze visie te bevestigen."

AANVULLEND
VLEERMUIZENONDERZOEK

Uit het onderzoek natuurwaarden is gebleken dat er aanvullend onderzoek moet worden gedaan naar het voorkomen van vleermuizen in het gebied. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd (Vleermuizenonderzoek herstructurering Oranjebuurt te Dedemsvaart, BügelHajema Adviseurs, rapportnummer

115.33.51.00.11 d.d. 26 oktober 2009). De conclusie en de aanbevelingen van het rapport zijn hierna weergegeven.

"Verspreid over het seizoen 2009 is het terrein op het voorkomen van zes gebruiksfuncties van vleermuizen geïnventariseerd. Daarmee is voldoende indruk van alle mogelijk voorkomende soorten en de gebiedsfuncties verkregen.

De waarnemingen tijdens de vijf avondbezoeken geven geen aanleiding om te veronderstellen dat een verblijfplaats van vleermuizen in een van de woningen in het plangebied aanwezig is. Wel zijn in de directe omgeving van het plangebied verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig. Tevens is op grotere afstand een kraamverblijfplaats van laatvlieger aangetroffen. Een deel van deze kolonie vliegt aan het begin van de avond over het plangebied. Er lijkt echter geen sprake van een vastliggend vliegptraan.

Het plangebied lijkt matig geschikt foerageergebied (jachtgebied) voor gewone dwergvleermuis. De lage aantallen waarnemingen van foeragerende gewone dwergvleermuizen bevestigen dit beeld. In het plangebied is ook relatief weinig opgaande begroeiing aanwezig waar vleermuizen rond kunnen foerageren.

Wettelijke verplichtingen

Er zijn geen aanwijzingen dat binnen het plangebied wettelijk beschermde vaste verblijfplaatsen van vleermuissoorten aanwezig zijn. Het plangebied is ook een slechts ondergeschikt onderdeel van foerageergebied voor de populaties gewone dwergvleermuis in Dedemsvaart.

Voor het slopen van de woningen hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor het vernietigen van een vaste verblijfplaats van een streng beschermde soort te worden aangevraagd."

5.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

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

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

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

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 36 woningen. In de huidige situatie staan er 26 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden - vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer'(oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen door de toename van 10 woningen een maximale stijging van 70 mvt/etmaal. Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2010 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		70
Aandeel vrachtverkeer		0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet in Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

CONCLUSIE

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

5.6

Geluidhinder van wegverkeer

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die deel uitmaken van een woonerf. In het geval van geluidsgevoelige nieuwbouw binnen de zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

WET GELUIDHINDER

Van belang zijn in dit verband de wegen Langewijk en Schuttevaer, respectievelijk ten noorden en ten westen van het plangebied. Deze wegen kennen een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 200 m die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen. Daarmee ligt de locatie binnen de geluidszone van de Langewijk en de Schuttevaer (de meest nabij gelegen woningen liggen op respectievelijk circa 136 en 120 m uit de as van de Langewijk en de Schuttevaer).

ZONEBREEDTE

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Van de Langewijk zijn verkeersintensiteiten van 2008 en prognosecijfers van 2020 bekend. Deze bedragen respectievelijk 1.390 en 1.460 mvt/etmaal voor de zuidelijke rijbaan en 1.690 en 1.740 mvt/etmaal voor de noordelijke rijbaan. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB-contour van deze weg berekend middels een sommatie van de beide rijlijnen. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventueel aanwezige bebouwing.

BEREKENINGEN EN CONCLUSIE

Uit de berekening is gebleken dat de 48 dB-contour op 30 m uit de as van de meest zuidelijke rijbaan ligt. De dichtstbijzijnde woning in de nieuwbouwlocatie ligt op een afstand van circa 136 m. De nieuwbouwlocatie ligt hiermee (ruim) buiten de 48 dB-contour. In de zin van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder.

Ook van de Schuttevaer zijn verkeersintensiteiten van 2008 en prognosecijfers van 2020 bekend. Deze bedragen respectievelijk 2.360 en 2.460 mvt/etmaal. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB-contour van deze weg berekend. Ook hier is bij de berekening rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006 en is de berekening uitgevoerd onder zogenaamde vrievelcondities.

Uit de berekening blijkt dat de 48 dB-contour op 30 m uit de as van de rijbaan ligt. De dichtstbijzijnde woning in de nieuwbouwlocatie ligt op een afstand van circa 120 m. De nieuwbouwlocatie ligt hiermee (ruim) buiten de 48 dB-contour. In de zin van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder.

De rekenbladen zijn toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Het plangebied wordt daarnaast omringd door drie overige wegen, te weten: Beatrixstraat, Margrietstraat en Prins Bernhardstraat. Op dit moment kennen deze wegen nog een maximumsnelheid van 50 km/uur.

De gemeente Hardenberg is voornemens deze wegen bij besluit aan te merken als 30 km/uur-wegen. Daarbij wordt opgemerkt dat het feitelijke gebruik overeenkomt met de beoogde functie van de wegen (erftoegangsweg) en derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De drie voorgenoemde wegen zijn om deze reden niet nader beschouwd.

5.7

Milieuzonering van bedrijven

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

Het plan omvat het realiseren van circa 36 woningen in een woonwijk.

De omliggende gebouwen hebben voornamelijk de bestemming Wonen. In de nabijheid van de locatie komen geen bedrijven of instellingen voor, in elk geval niet binnen een afstand van 100 m tot de perceelgrens. Gelet hierop in aanmerking nemende dat er voorheen ook sprake was van woningbouw op de locatie, mag ervan worden uitgegaan dat er geen bezwaren zijn voor de voorgenomen woningbouw.

5.8

Externe veiligheid

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden.

Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

Daarnaast gaat het Bevi in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting.

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in het Bevi doorgevoerd.

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen die een beperking opleveren voor de nieuwe ontwikkeling is de Risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd.

De navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart.

INRICHTINGEN



Zoals de risicokaart laat zien, zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het lpg-tankstation in het noordoosten ligt op een afstand van circa 800 m van het plangebied. De conclusie luidt dat het onderwerp externe veiligheid rond inrichtingen geen belemmeringen oplevert voor de nieuwe ontwikkeling.

VERVOER VAN GEVAARLIJKE STOFFEN

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen wegen waarover een dusdanig groot transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt dat belemmeringen optreden voor de nieuwe ontwikkeling. De provinciale weg N377 ligt op een afstand van circa 400 m van het plangebied.

Spoorlijnen en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen levert belemmeringen geen voor de nieuwe ontwikkeling.

BUISLEIDINGEN

De risicokaart geeft ook de ligging van de buisleidingen weer. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle buisleidingen aanwezig waardoor ook dit onderwerp de nieuwe ontwikkeling niet belemmert.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

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

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

De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en de bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

6.2

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Verkeer - Verblijf;
- Wonen.

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

Groen

In de bestemming Groen zijn groenvoorzieningen, voor onder andere de aanplant van laanbomen en lage beplanting, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en water begrepen. Binnen de bestemming Groen kan een locatie voor spelen (speelvoorzieningen) worden ingericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bestemming toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Erf- en terreinafscheidingsmogelijkheden mogen maximaal 2 m bedragen.

Verkeer - verblijf

De bestemming Verkeer - Verblijf heeft betrekking op wegen met een functie wegen ter ontsluiting van de aanliggende gronden. Ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen vallen binnen deze bestemming. Gebouwen mogen binnen de bestemming niet worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen deze bestemming een bouwhoogte hebben van maximaal 3 m, verlichtingsarmaturen mogen maximaal 8 m hoog zijn.

Wonen

De bestemming Wonen is bestemd voor wonen en aan huis gebonden beroepsactiviteiten.

In de regels en in de verbeelding is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen worden twee aaneen en gestapeld gebouwd. Deze variatie is door middel van een aanduiding 'gestapeld' in de verbeelding weergegeven, zodat duidelijkheid bestaat over de situering van de verschillende woningtypologieën. Tevens zijn in de regels de bouwregels ten aanzien van de goothoogte, bouwhoogte en minimale dakhelling per type woning voorgeschreven. Het maximumaantal te realiseren woningen bedraagt 36. Voor de gestapelde woningen geldt dat de derde bouwlaag ten minste 1,0 m terugliggend dient te worden gebouwd ten opzichte van de tweede bouwlaag, met uitzondering van de hoek op de derde bouwlaag gericht op de Margrietstraat en de Prins Bernhardstraat, waarvoor geldt dat de gevelbreedte maximaal 28 m bedraagt.

Aan- en uitbouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. Bijgebouwen en carports mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bijgebouwen en carports niet meer dan 3,5 m bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 70% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw. De maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bedraagt maximaal 80 m².

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd, mits de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt. Voor erf- en terreinafscheidingen zijn in de regels tevens maximale hoogten voorgeschreven.

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

In het algemeen geldt dat ten aanzien van het kunnen stellen van nadere eisen, de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk mag worden gemaakt. De afweging bij een afwijking van de bouwregels of wijziging kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.

6.3

Afstemming op andere wetten en verordeningen

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

Prostitutiebeleid

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

Woningwet

Welstandsnota

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

"voorzover de toepassing van de criteria uit de welstandsnota leidt tot strijd met het bestemmingsplan of met de in de Bouwverordening opgenomen voorschriften van stedenbouwkundige aard, blijven die criteria buiten beschouwing".

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

Handhaving

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

Preventieve handhaving

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

1. Voorlichting

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

2. Klachtenregistratie

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

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

3. Toezicht

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

4. Financiële maatregelen

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

5. Heldere lijn

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

Repressieve handhaving

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

1. Publiekrechtelijke handhaving

Deze vorm van handhaving bestaat uit het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom. Bestuursdwang omvat het doen wegnemen of herstellen van hetgeen in strijd is met de te handhaven regels of verplichtingen die uit de regels volgen. Dit houdt meestal in dat illegaal gebouwde bouwwerken worden afgebroken en illegaal gebruik van gronden en opstallen wordt beëindigd. Het kan ook gaan om het beletten van een overtreding; in dat geval heeft een aanzegging tot bestuursdwang een preventieve werking. Voordat tot bestuursdwang wordt overgegaan, moet sprake zijn van een volledige belangenafweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

2. Privaatrechtelijke handhaving

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

daad. Hierbij moet het belang van een overheidsorgaan worden geschaad; het enkel overtreden van een voorschrift is niet voldoende.

3. Strafrechtelijk optreden

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

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

6.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels (Afstemming welstandstoets, uitsluiting seksinrichting).

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

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

7

De ontwikkeling van het plan 'herstructurering Oranjebuurt' vindt plaats door een particulier initiatief van De Veste, in overleg met de gemeente Hardenberg. De Veste draagt de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het plan. Voor de gemeente zijn geen uitvoeringskosten aan het plan verbonden.

De gemeente Hardenberg en De Veste hebben een anterieure overeenkomst ondertekend met betrekking tot het verhalen van kosten. Op basis van deze anterieure overeenkomst is een exploitatieplan (ex artikel 6.12 van de Wro) niet noodzakelijk.

De conclusie is dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Inspiraak en overleg



8.1

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. De provincie Overijssel en de VROM-Inspectie hebben aangegeven dat zij met het plan kunnen instemmen. De overige instanties hebben niet op het plan gereageerd. De reacties van de provincie Overijssel en de VROM-Inspectie zijn toegevoegd aan de bijlagen.

8.2

Inspiraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft de daarvoor voorgeschreven periode ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

B i j l a g e n



2 juni 2009

Rapportbeoordeling archeologisch onderzoek Plangebied Oranjebuurt te Dedemsvaart, gemeente Hardenberg (Postma-Saan, F.B., 2009, De Steekproef, rapport 2009-05/02)

Bevindingen

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de eisen gesteld in het Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Het onderzoek is uitgevoerd, in opdracht van BugelHajema Adviseurs bv, in plangebied Oranjebuurt te Dedemsvaart. In het gebied is nieuwbouw gepland.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt voor resten uit de Steentijd, en dan met name op het centrale plein. Eventuele resten liggen op een diepte van maximaal 120 cm –mv. Voor het plein wordt een vervolgonderzoek door middel van boringen aanbevolen. Voor de rest van het plangebied wordt verwacht dat de huidige bebouwing reeds bodemverstoringen zal hebben veroorzaakt. Hier wordt een advies tot vrijgave gegeven.

Conclusie

Er is een bureauonderzoek uitgevoerd voor een plangebied van 0,71 ha. Mijn advies zou zijn om voortaan in gebieden kleiner dan 2 ha een bureauonderzoek meteen te laten combineren met een verkennend booronderzoek.

Ik bevestig hierbij de conclusie van de Steekproef dat er geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd op de locatie van de bebouwing. De kans op het aantreffen van archeologische waarden is bijzonder gering. De locatie kan, op archeologische gronden, worden vrijgegeven.

Verder is het beleid om bodemingrepen tot 30 cm –mv toe te staan. Dit valt namelijk onder normaal bodemgebruik (denk aan het omspitten van de tuin, ploegen, etc.). De archeologische resten worden daarbij veel dieper in de bodem verwacht. De geplande bodemingreep op het plein zal daarom geen schade toebrengen aan eventuele archeologie. Hiervoor is dus geen extra archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Mochten er tijdens de uitvoering van de civiele werkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt volgens de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) art. 53 een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (de gemeente Hardenberg of de regio-archeoloog)

Mevr. drs. M. (Marcella) Marinelli
Regio-archeoloog

5 CONCLUSIES

In opdracht van Woningstichting De Veste is door Nibag B.V. een hydrologisch onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de infiltratiecapaciteit (k-waarde) op de locatie Schuttevaer 75 t/m 111 te Dedemsvaart, om de toepasbaarheid van een IT-riool te toetsen.

Op grond van de beschikbare gegevens (inventarisatie gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de resultaten van de uitgevoerde berekeningen) kan het volgende worden geconcludeerd:

Op basis van de uitgevoerde metingen en berekeningen zijn de volgende gemiddelde k-waarden per traject naar voren gekomen:

Traject: 0-0,4 m-mv;	k = 1,25 m/d	zand
Traject: 0,4-1,0 m-mv;	k = 0,14 m/d	zand met veenachtige lagen

Indien deze waarden worden getoetst aan een indicatieve norm (k-waarde = 0,5 m/d) met betrekking tot vereiste minimale doorlatendheid bij toepassing IT-riool (WAVIN) blijkt dat op basis van de aangetroffen k-waarden de mogelijke toepassing van het IT-riool kritisch dient te worden beoordeeld, mede gebaseerd op de veenachtige gelaagdheid van de ondergrond, de berekende k-waarde en de heersende grondwaterstand van 85 cm beneden maaiveld.

Op basis van de berekende infiltratiecapaciteit en de heersende grondwaterstand kan het IT-riool niet zondermeer worden toegepast. Nader onderzoek ten aanzien van de hieronder genoemde punten dient hierover uitsluitel te geven:

- Het af te voeren oppervlakte en het type verharding;
- De gewenste berging;
- De overstortmogelijkheden;
- De afvoercapaciteit;
- Infrastructuur / verkeer
- Mogelijkheid/ruimte om te infiltreren

Bij het gebruik van deze waarden om capaciteitsberekeningen ten behoeve van infiltratievoorzieningen uit te voeren, dient rekening te worden gehouden met plaatselijke verschillen en andere beïnvloedende factoren zoals onder andere seizoensinvloeden. De in dit onderzoek vastgestelde k-waarden dienen derhalve als een indicatie te worden gezien van de uiteindelijke infiltratiecapaciteit. De vastgestelde grondwaterstand is tevens onderhevig aan onder andere seizoensinvloeden.

Van: watertoets watertoets [watertoets@veltenvecht.nl]

Verzonden: woensdag 16 december 2009 11:24

Aan: Remko.Schlepers@hardenberg.nl

CC: Jan Laseur; R Klem

Onderwerp: Wateradvies Oranjebuurt te Dedemsvaart, Dossiercode:HAR-DDMSVR-08-0032

Geachte heer Schlepers,

Op 15 oktober 2009 heeft waterschap Velt en Vecht een wateradvies gegeven voor de Oranjebuurt te Dedemsvaart. Hierin werd geadviseerd om binnen het plangebied naar de infiltratie mogelijkheden te zoeken.

Naar aanleiding van dit wateradvies heb ik op 8 december 2009 van uw collega een e-mail binnen gekregen, waarin naar de infiltratie mogelijkheden gezocht is. In de e-mail werd geconcludeerd dat infiltratie van hemelwater bemoeilijkt wordt door storende lagen. De gemeente kiest er dan ook voor om hemelwater en afvalwater gescheiden tot op de perceelsgrens aan te leggen.

Naar aanleiding van de e-mail van 8 december 2009 hebben wij telefonisch overleg gehad. In dit overleg is afgesproken dat het waterschap geen bezwaar heeft tegen het voornemen om hemelwater en afvalwater gescheiden aan te bieden tot op de perceelsgrens. Tevens wordt door het waterschap wel geadviseerd om het vloerpeil van de nieuwe woningen 30 centimeter boven de weg aan te leggen.

Hoogachtend,

Lammert Lasker
Medewerker watertoets
Waterschap Velt en Vecht
Postbus 330
7740 AH Coevorden

Disclaimer

Indien uit de aanhef of de inhoud blijkt dat dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Het waterschap Velt en Vecht gebruikt e-mail niet als medium voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen, tenzij anders is overeengekomen. Aan de inhoud van een e-mail kunnen geen rechten worden ontleend indien uit de tekst blijkt dat het gaat om de weergave van een persoonlijke opvatting.

REKENBLAD SRM I (2006)				BügelHajema					
gemeente:		Hardenberg		datum:		09-12-09			
bestemmingsplan:		Oranjebuurt		bestandsnaam:		HaOrLa1.xls			
situatie:		Langewijk							
jaar basisgegevens:		2008		prognosejaar:		2020			
waarneempunten		48 dB geluidscontour			48 dB geluidscontour				
rijlijnummer		1			2				
intensiteit basisjaar		1390			1690			mvt	
groeipercentage		5,0			3,0			%	
etmaal int.(prognose) Qetm		1460			1740			mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
uurintensiteit		7,0	2,4	0,8	7,0	2,4	0,8	%	
gemiddelde		Qlv	92,0	31,5	10,5	109,6	37,6	12,5	mvt/u
uur -		Qmv	7,2	2,5	0,8	8,5	2,9	1,0	mvt/u
intensiteit		Qzv	3,1	1,1	0,4	3,7	1,3	0,4	mvt/u
		Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u
		Qtot	102,2	35,0	11,7	121,8	41,8	13,9	mvt/u
snelheid		Vlv	50			50			km/u
		Vmv	50			50			km/u
		Vzv	50			50			km/u
		Vmr	50			50			km/u
waarneemhoogte		Hw	4,5			4,5			m
wegdekhogte		Hweg	0,0			0,0			m
objectfractie		fobj	0,4			0,4			-
wegdekverharding			DAB/referentiewegdek			DAB/referentiewegdek			-
afstand obstakel			0,0			0,0			m
afstand-kruising		a	0,0			0,0			m
bodemfactor		b	0,78			0,84			-
afstand (schuin)		r	30,2			42,7			m
afstand (hor.)		d	30,0			42,5			m
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
emissie		Elv	66,4	61,8	57,0	67,2	62,5	57,8	dB
		Emv	62,0	57,3	52,6	62,7	58,1	53,3	dB
		Ezv	61,3	56,6	51,8	62,0	57,4	52,6	dB
		Emr	0,0			0,0			dB
		Etotaal	68,6	64,0	59,2	69,4	64,7	60,0	dB
correctie		Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB
		Cobstakel	0,0			0,0			dB
		Creflectie	0,6			0,6			dB
		Ctotaal	0,6			0,6			dB
demping		Dafstand	14,8			16,3			dB
		Dlucht	0,2			0,3			dB
		Dbodem	3,0			3,5			dB
		Dmeteo	0,7			1,0			dB
		Dtotaal	18,8			21,1			dB
zichthoekcorrectie			N			N			dB
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		50,5	45,8	41,0	48,9	44,3	39,5	dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		50,5	50,8	51,0	48,9	49,3	49,5	dB	
Lden		50,7			49,2			dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006		5			5			dB	
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		45,7			44,2			dB	
Lden afgerond (gesommeerde rijlijnen) na aftrek art. 110g WGH 2006					48,0			dB	

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema

gemeente: Hardenberg		datum: 09-12-09				
bestemmingsplan: Oranjebuurt		bestandsnaam: HaOrSc1.xls				
situatie: Schuttevaer						
jaar basisgegevens: 2008		prognosejaar: 2020				
waarneempunten rijlijnummer intensiteit basisjaar groeipercentage etmaal int.(prognose) Qetm	48 dB geluidscontour 1 2360 4,3 2460				mvt % mvt	
periode uurintensiteit gemiddelde uur - intensiteit	Dag 7,0 155,0 12,1 5,2 0,0 172,2	Avond 2,4 53,1 4,1 1,8 0,0 59,0	Nacht 0,8 17,7 1,4 0,6 0,0 19,7			% mvt/u mvt/u mvt/u mvt/u mvt/u
snelheid waarneemhoogte wegdehoogte objectfractie wegdekverharding afstand obstakel afstand-kruising bodemfactor afstand (schuin) afstand (hor.)	Vlv Vmv Vzv Vmr Hw Hweg fobj DAB/referentiewegdek 0,0 a 0,0 b 0,78 r 30,2 d 30,0					km/u km/u km/u km/u m m - - m m - m m
periode emissie	Dag 68,7 64,2 63,5 0,0 70,9	Avond 64,0 59,6 58,9 66,2	Nacht 59,3 54,8 54,1 61,5			dB dB dB dB dB
correctie demping zichthoekcorrectie	Ckruispunt (vri) Cobstakel Creflectie Ctotaal Dafstand Dlucht Dbodem Dmeteo Dtotaal N	0,0 0,0 0,6 0,6 14,8 0,2 3,0 0,7 18,8				dB dB dB dB dB dB dB dB dB dB
periode dag/avond/nachtwaarde dag/avond/nachtcorrectie dag/avond/nachtwaarde na correctie	Dag 52,7 0 52,7	Avond 48,1 5 53,1	Nacht 43,3 10 53,3			dB dB dB
Lden aftrek artikel 110g WGH 2006 Lden afgerond na afr. art. 110g WGH 2006	53,0 5 48,0					dB dB dB

Van "Linthorst, UJM. (Ursela)" <UJM.Linthorst@overijssel.nl>
Aan: Remko.Schlepers@hardenberg.nl
Datum 09-02-2010 09:56:16
Onderwerp: Hardenberg, voorontwerpbestemmingsplan "Dedemsvaart, herstructureringOranjebuurt"

Geachte heer Schlepers,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "Dedemsvaart, herstructurering Oranjebuurt", waarin u de sloop van 26 woningen en bouw van 12 twee-onder-een-kapwoningen en een appartementengebouw met circa 24 appartementen mogelijk maakt, in het ruimtelijke overleg van 4 november 2009 aan ons voorgelegd. Wij hebben destijds geconstateerd dat het plan niet strijdig is met het provinciaal belang.

Met de constatering in het ruimtelijke overleg en het plaatsen van dit project op de lijst met besproken plannen is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Indien u voornemens bent om (delen van) dit ruimtelijke plan door middel van een projectbesluit planologisch mogelijk te maken zonder dat de planopzet op wezenlijke onderdelen wordt gewijzigd, dan kunt u deze mail tevens beschouwen als onze vooroverlegreactie ten aanzien van het projectbesluit.

Veel succes met de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,

Ursela Linthorst

U.J.M. Linthorst
Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Provincie Overijssel
Team RWB Realisatie

Postbus 10078
8000 GB Zwolle

telefoon 038 499 81 75
fax 038 425 48 30
<http://provincie.overijssel.nl>

Bereikbaar op ma. di. do. en vrij. (van 8.00 tot 16.00 uur)



> Retouradres Postbus 136 6800 AC Arnhem

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

VROM-Inspectie

Directie Uitvoering
Regioafdeling Oost

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

Contactpersoon

A. de Haan

T 026-3528400

F 026-3528455

vio-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Datum 7 april 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Dedemsvaart, herstructuering
Oranjebuurt"

Kenmerk

20100021171-AHA-O

Kopie aan

Provincie Overijssel
Dienst RWB
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

Geacht college,

Op 27 januari 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Dedemsvaart, herstructuering Oranjebuurt".

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

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

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Oost,

mr. R.J.M. van den Bogert