

No. 972200

Onderwerp :

Bestemmingsplan Balkbrug Zuidoost.

De raad van de gemeente A V E R E E S T ;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan vanaf 5 februari 1997 gedurende 4 weken ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn zijn zienswijze kon maken;

dat schriftelijk een zienswijze is kenbaar gemaakt door:

1. , Makelaardij Boertjes, Julianastraat 78-80 te Dedems-
vaart,
2. buurtvereniging De Kruizbocht,
Balkbrug;
- 3.

dat de reclamanten genoemd onder 1 en 2 in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze nader toe te lichten in een vergadering van de commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 april 1997;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 1997;

gelet op het bepaalde in artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t e n :

met overname van de motivering volgens het voorstel van burgemeester en wethouders:

- I. de zienswijzen van ' over te nemen;
- II. de zienswijze van de buurtvereniging De Kruizbocht niet over te nemen;
- III. het ontwerp-bestemmingsplan Balkbrug Zuidoost gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende kaart, toelichting en voorschriften.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Avereest in zijn openbare vergadering van 19 juni 1997.

secretaris,



voorzitter,



No. 993590

Onderwerp:

Partiële herziening van de bestemmingsplannen:

- Balkbrug Noord (1e herziening);
- Balkbrug Zuid Oost (1e herziening);
- Dedemsvaart Centrum (1e herziening);
- Dedemsvaart Zuid West (1e herziening);
- Kotermeerstal 1997 (2e herziening);
- Langewijk Noord (1e herziening);
- De Omloop (1e herziening);
- Rheezerend (1e herziening);
- Omgeving Zuidwolderstraat (2e herziening).

De raad van de gemeente A V E R E E S T :

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 1999;

overwegende, dat het gewenst is bovenstaande bestemmingsplannen te herzien;

dat deze herziening omschreven is in de bijgevoegde toelichting;

dat het ontwerp-plan tot herziening van de bestemmingsplannen met ingang van 28 april 1999 vier weken ter inzage heeft gelegen;

dat er gedurende die termijn geen schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t :

vast te stellen het plan tot herziening van de bestemmingsplannen:

- Balkbrug Noord, vastgesteld door de raad op 20 juni 1996;
 - * artikel 4, lid 3, onder a5, wordt gewijzigd als volgt:
De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag per woning niet meer dan de oppervlakte van de woning bedragen met een maximum van 50 m². De goothoogte van deze gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.
 - * aan artikel 2, lid d, wordt de volgende zin toegevoegd:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.
 - * artikel 4, lid 3, onder a7 wordt geschrapt.

- Balkbrug Zuid Oost, vastgesteld door de raad op 19 juni 1997;
 - * aan artikel 2, lid d, wordt de volgende zin toegevoegd:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.
 - * artikel 4, lid 3, onder a7 wordt geschrapt.
- Dedemsvaart Centrum, vastgesteld door de raad op 19 juni 1997;
 - * artikel 6, lid 3, onder a5, wordt gewijzigd als volgt:
De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag per woning niet meer dan de oppervlakte van de woning bedragen met een maximum van 50 m². De goothoogte van deze gebouwen mag niet meer dan drie meter bedragen.
 - * aan artikel 2, lid d, wordt de volgende zin toegevoegd:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.
 - * artikel 6, lid 3, onder a7 wordt geschrapt.
- Dedemsvaart Zuid West, vastgesteld door de raad op 26 september 1996;
 - * artikel 4, lid 3, onder a5, wordt gewijzigd als volgt:
De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag per woning niet meer dan de oppervlakte van de woning bedragen met een maximum van 50 m². De goothoogte van deze gebouwen mag niet meer dan drie meter bedragen.
 - * aan artikel 2, lid d, wordt de volgende zin toegevoegd:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.
 - * artikel 4, lid 3, onder a7 wordt geschrapt.
- Kotermeerstal 1997, vastgesteld door de raad op 19 juni 1997;
 - * aan artikel 2, lid h, wordt de volgende zin toegevoegd:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

- Langewijk Noord, vastgesteld door de raad op 21 april 1994;
 - * aan artikel 2, lid d, wordt de volgende zin toegevoegd:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.
- De Omloop, vastgesteld door de raad op 23 maart 1995;
 - * aan artikel 2, lid 1, onder i, wordt de volgende zin toegevoegd:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.
- Rheezerend, vastgesteld door de raad op 21 april 1994;
 - * aan artikel 2, lid d, wordt de volgende zin toegevoegd:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.
- Omgeving Zuidwolderstraat, vastgesteld door de raad op 21 april 1994,
 - * aan artikel 2, lid d, wordt de volgende zin toegevoegd:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden,

zoals dat plan is vervat in bijbehorend voorstel, toelichting en aangehechte
gewaarmerkte herziene voorschriften.

Aldus vastgesteld door de raad van de
gemeente Avereest in zijn openbare
vergadering van 23 september 1999.

secretaris,



voorzitter,



GEMEENTE AVEREEST

Punt: 12

Partiële herziening van de bestemmingsplannen:

- Balkbrug Noord (1e herziening);
- Balkbrug Zuid Oost (1e herziening);
- Dedemsvaart Centrum (1e herziening);
- Kotermeerstal 1997 (2e herziening);
- Langewijk Noord (1e herziening);
- De Omloop (1e herziening);
- Rheezerend (1e herziening);
- Omgeving Zuidwolderstraat (2e herziening).

Dedemsvaart,
24 augustus 1999

Inlichtingen bij:

Doorkiesnummer:

Aan de raad,

Op 24 september 1998 hebt u een partiële herziening van verschillende bestemmingsplannen vastgesteld met het doel een planologische regeling te treffen waardoor het mogelijk is bouwvergunning te verlenen voor erkers. De partiële herziening had verder tot doel dat een redactionele aanpassing van bebouwingsvoorschriften kon plaatsvinden. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is er iets mis gegaan waardoor in de stukken die ter inzage hebben gelegen is vermeld dat erkers mogen worden gebouwd met een diepte van maximaal 1 meter en in de stukken die door u zijn vastgesteld is vermeld dat de maximale diepte 1,5 meter mag zijn. Dit is juridisch niet juist. Bovendien is het niet gewenst erkers tot 1,5 meter toe te laten. Wij hebben Gedeputeerde Staten daarom gevraagd aan de partiële herziening goedkeuring te onthouden.

Wij stellen vervolgens voor de partiële herziening opnieuw vast te stellen.

Zoals uit bijgaande toelichting blijkt, is het om twee redenen wenselijk verschillende bestemmingsplannen te herzien, namelijk:

- a. er moet een planologische regeling worden getroffen voor erkers;
- b. de bebouwingsvoorschriften van verschillende bestemmingsplannen behoeven een redactionele aanpassing.

a. erkers

Het erkertje is weer terug als bouwelement aan de voorgevel van woningen.

Niet alleen bij nieuwbouwprojecten maar vooral bij bestaande woningen wordt hiermee getracht een stukje nostalgie aan bouwwerken toe te voegen. Er worden bij ons regelmatig aanvragen om vergunning voor het bouwen van erkers ingediend.

De bestemmingsplannen in onze gemeente bieden meestal niet de mogelijkheid dergelijk bouwwerkjes te realiseren. Planologisch zijn er geen belemmeringen om de bestemmingsplanvoorschriften op dit punt te herzien. Wij stellen u daarom voor een partiële herzieningsprocedure te starten die gaat gelden voor de bestemmingsplannen die hierna worden genoemd.

- Bestemmingsplan Balkbrug Noord;
- Bestemmingsplan Balkbrug Zuid Oost;
- Bestemmingsplan De Omloop;
- Bestemmingsplan Dedemsvaart Zuid West;
- Bestemmingsplan Kotermeerstal 1997;
- Bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum;
- Bestemmingsplan Langewijk Noord;
- Bestemmingsplan Rheezerend;
- Bestemmingsplan Omgeving Zuidwolderstraat.

De bestemmingsplanvoorschriften (wijze van meten) kunnen worden aangevuld met de volgende bepaling: "Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden".

b. bebouwingsvoorschriften

1. Voor burgerwoningen geldt, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, het beleid dat bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 vierkante meter mogen worden gebouwd. Dit beleid is vastgelegd in de bestemmingsplannen.

In enkele onlangs vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplannen is een en ander redactioneel niet goed weergegeven. Bij de bebouwingsvoorschriften van de bestemming "woondoeleinden" van de bestemmingsplannen staat het volgende;

4. De bijgebouwen en autoboxen mogen zowel in het bebouwingsvlak als op het gebied nader aangeduid met "te bebouwen erven" worden gebouwd.
5. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen op het nader aangeduide gebied "te bebouwen erven" mag per woning niet meer dan de oppervlakte van de woning bedragen met een maximum van 50 m². De goothoogte van deze gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Het betreft de bestemmingsplannen Balkbrug Noord, Dedemsvaart Zuid West en Dedemsvaart Centrum.

Op grond van deze bebouwingsvoorschriften kan een aanvrager:

- zijn bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw vol bouwen met bijgebouwen en;
- in het gebied te bebouwen erven nog eens 50 vierkante meter aan bijgebouwen bouwen.

Dit betekent in de praktijk dat er percelen zijn die veel meer bijgebouwen dan het maximaal toelaatbare mogen bouwen. Dit is een ongewenste situatie. De voorschriften moeten daarom op dit punt worden herzien.

II. In enkele bestemmingsplannen staat in de bebouwingsvoorschriften een bepaling die regelt dat bouwwerken die bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan en die afwijken van een of meer van de in de afzonderlijke artikelen voorgeschreven situering en/of maatvoering doch overigens met het plan in overeenstemming zijn, worden geacht te voldoen aan de voorschriften van dit plan.

Deze bepaling regelt feitelijk het legaliseren van bestaande voor wat betreft situering en/of maatvoering van de hoofdregel afwijkende bouwwerken, waarmee in feite een verruiming van de (bouw)mogelijkheden ten opzichte van het overgangsrecht wordt beoogd. Gebouwen die afwijken van het bestemmingsplan maar die al bestonden op het moment van het ter visie leggen worden dus geacht te passen in het bestemmingsplan.

Planologisch gezien is dit geen gewenste situatie omdat:

- Alle gebouwen die afwijken van het bestemmingsplan en die al bestonden op het moment van ter visie leggen, kunnen worden afgebroken en nieuwgebouwd.
- Voor dit soort bouwwerken het overgangsrecht is opgenomen dat al voldoende bouwmogelijkheden biedt.

De voorschriften moeten op dit punt worden herzien.

ter inzage

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 28 april 1999 gedurende vier weken ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid gedurende die termijn schriftelijk zienswijzen bij u in te dienen is geen gebruik gemaakt.

De commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is gehoord.

Voorstel:


de volgende herzieningen van bestemmingsplannen vast te stellen overeenkomstig bijgaand concept-besluit:

- Balkbrug Noord (1e herziening);
- Balkbrug Zuid Oost (1e herziening);
- Dedemsvaart Centrum (1e herziening);
- Dedemsvaart Zuid West (1e herziening);
- Kotermeerstal 1997 (2e herziening);
- Langewijk Noord (1e herziening);
- De Omloop (1e herziening);
- Rheezerend (1e herziening);
- Omgeving Zuidwolderstraat (2e herziening).

Burgemeester en wethouders van Avereest,

secretaris,

burgemeester,

23 SEP. 1999
 *efm. voorstel besloten*



Bestemmingsplan Balkbrug-Zuidoost

Inhoud:

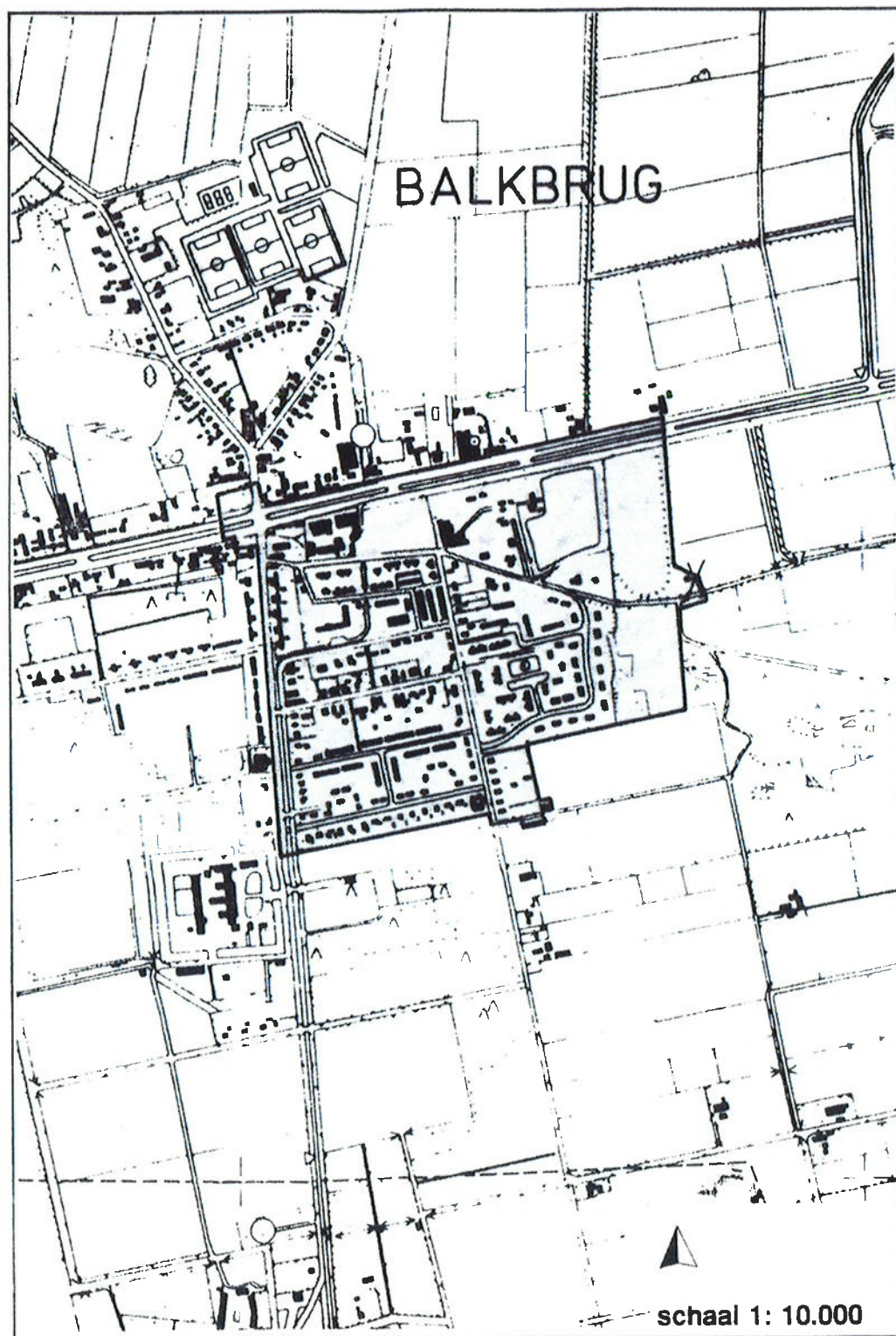
**Toelichting + Bijlage
Voorschriften + Bijlage**

**Dedemsvaart/Leeuwarden
plannummer: 0200237
11 juni 1997**

A

Toelichting

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan "Balkbrug zuid-oost" betrekking heeft



**Gemeente Avereest
Nummer: 020 02 37**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beleidskader	7
2.1	Rijks- en provinciaal beleid	7
2.2	Regionaal Ontwikkelingsplan Noordoost-Overijssel (ROP)	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	Funcies in het plangebied	11
3.1	Bevolking en woningbouw	11
3.2	Voorzieningen	11
3.3	Bedrijvigheid in Balkbrug-Zuidoost	13
4	Ruimtelijke opbouw van het plangebied	15
5	Milieuhinder	17
5.1	Industrielawaai	17
5.2	Wegverkeerslawaai	17
5.3	Bodemonderzoek	18
5.4	LPG-tankstation	18
6	Samenvatting beleid	19
6.1	Functioneel beleid	19
6.2	Ruimtelijk beleid	20
7	Inrichting van het centrumgebied	23
8	Juridische toelichting	25
8.1	Bestemmingsplanprocedure	25
8.2	Juridische vormgeving	26
9	Overleg en Inspraak	31
9.1	Overlegreacties	31
9.2	Inspraak	34
9.3	Ambtshalve wijzigingen	35

Bijlagen

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bebouwde en te bebouwen gebied ten zuiden van de Coevorderweg en ten oosten van de Ommerweg in Balkbrug. Het plangebied is aangegeven op de kaart aan het begin van deze toelichting.

Vigerende plannen

De plannen die in het plangebied vigerend zijn, zijn aangegeven in het navolgende overzicht.

Schema: Vigerende plannen in Balkbrug-Zuidoost

Plan	Vastgesteld raad	Goedgekeurd GS	Goedgekeurd Kroon
Herziening uitbreidingsplan in onderdelen Balkbrug-Noord	21-02-1962	03-12-1962	nvt
Sterremolen	09-06-1976	09-03-1977	nvt
De Schans	08-11-1989	19-06-1990	30-10-1991
Avereest-buitengebied	27-12-1989	14-08-1990	10-03-1993

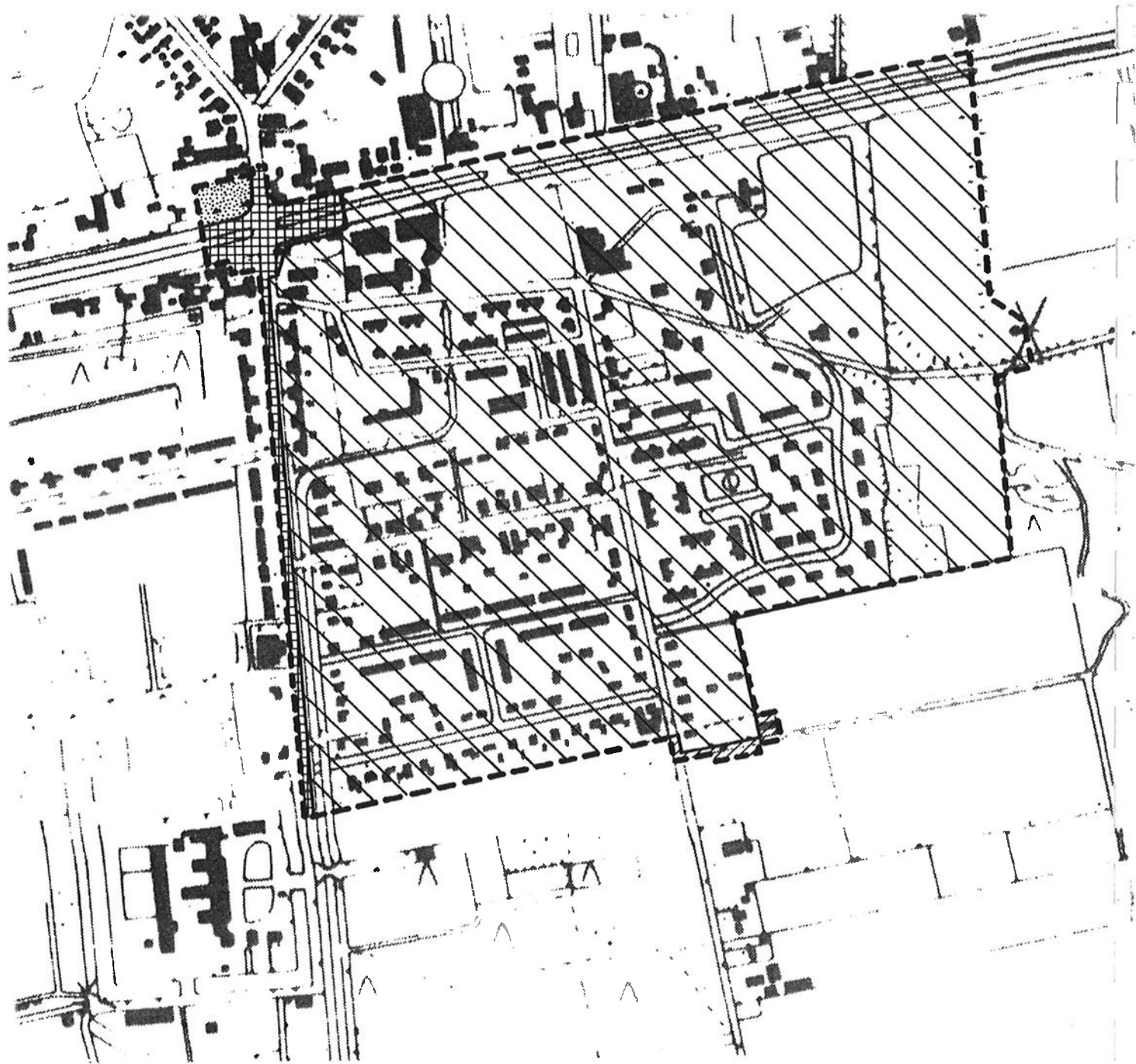
Bestemmingsplan
Sterremolen

Het vigerende plan voor het grootste deel van dit gebied is het bestemmingsplan Sterremolen. In de loop der jaren is het plan een aantal keren gewijzigd ex artikel 11 van de W.R.O. In 1980 ging het daarbij om aanpassingen met betrekking tot:

- een perceel grond aan de Kolonieweg ten behoeve van de bouw van een woning;
- een perceel grond aan de Omloop om de bouw van 9 bejaardenwoningen mogelijk te maken;
- een perceel grond aan De Wieken om de bouw van een enkele woning en vier meergezinswoningen mogelijk te maken.

In 1984 is het plan gewijzigd ten behoeve van:

- de bouw van een twee-onder-één-kapwoning in plaats van een bungalow aan de Omloop tegenover De Korte Spruit;
- de bouw van drie woningen in plaats van twee in het meest zuidoostelijke deel van het plan.



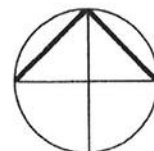
VERKLARING

- | | |
|---|------------------------|
|  | sterremolen 1977 |
|  | de schans 1989 |
|  | buitengebied 1989/1993 |
|  | balkbrug noord 1962 |

KAART 1.

OVERZICHTSKAART VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

schaal 1:5000



In 1988 is het plan gewijzigd ten behoeve van de bouw van vijf woningen op de hoek van de Van Hemertstraat/Ommerweg.

Overige plannen

Het plan omvat de hele kruising Coevorderweg/Ommerweg/ Meppelerweg met omgeving. Daardoor zijn ook kleine delen van het plangebied De Schans en de plangebieden Balkbrug-Noord in het onderhavige plan opgenomen. De reden om de kruising in het plan op te nemen, is gelegen in het voornemen van de gemeente om deze kruising te reconstrueren. Door een ruim gebied binnen het vigerende plan op te nemen is eventueel de aanleg van een minirotonde mogelijk. Ten behoeve van de mogelijke aanleg van een minirotonde zal te zijner tijd een geluidsonderzoek moeten worden uitgevoerd. Omdat de Zwolseweg/ Coevorderweg een provinciale weg is, zal de provincie hierbij de opdrachtgever moeten zijn.

Het onderhavige plan omvat tevens de westelijke helft van Ommerweg, die voorheen onder bestemmingsplan De Schans viel. Aan de zuidrand valt een klein deel van zandpad De Kolonie binnen het plangebied, inclusief twee woningen aan dit pad. Pad en woningen maakten deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Avereest.

De gebieden waarop de vigerende en in voorbereiding zijnde plannen betrekking hebben, zijn aangegeven op kaart 1.

Aanleiding plan

Aanleiding voor het voorliggende plan is het feit dat het plan Sterremolen sterk verouderd is en bovendien in de loop der jaren op een aantal punten is gewijzigd. Bovendien heeft de gemeente zich ten doel gesteld het centrum van Balkbrug te herinrichten. De mogelijkheid daarvoor is ontstaan als gevolg van het vertrek van de ACM-fabriek uit Balkbrug. Alleen de Welkoopwinkel bleef gehandhaafd. Ten behoeve van de centrumvorming zou een ingrijpende aanpassing van het vigerende plan noodzakelijk zijn.

Systematiek

De gemeente Avereest streeft naar een eenduidige bestemmingsplanregeling voor de gehele gemeente, die aansluit bij de nieuwste inzichten en wetgeving in de ruimtelijke ordening. Eerder is in dit licht een plan opgesteld voor Balkbrug-Noord en voor het bedrijventerrein in Balkbrug. De daarbij gehanteerde systematiek is ook toegepast bij het onderhavige plan.

Beleidskader

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

Rijksbeleid

VINEX

Het rijksbeleid wat betreft de ruimtelijke ordening is onder andere neergelegd in de VINEX. Het rijk gaat uit van de eigen kwaliteiten en ontwikkelingskansen van de onderscheiden regio's, mede in internationaal verband. Daarnaast wordt gestreefd naar bundeling van woningbouw, niet-agrarische werkgelegenheid en voorzieningen. Voor de landelijke gebieden in de ruimtelijke hoofdstructuur geldt een restrictief beleid, waarop een zogenaamde koersbepaling van toepassing is. Voor Balkbrug en omgeving geldt de bruine koers. Dat houdt in dat ontwikkeling van de landbouw plaatsvindt in samenhang met andere functies, waarbij landbouw de overheersende functie zal zijn.

Streekplan West-Overijssel

Status Balkbrug

De uitgangspunten van het rijksbeleid worden op regionaal niveau vertaald in het Streekplan West-Overijssel. In dit Streekplan heeft Balkbrug de status van kleine kern. Kleine kernen zijn dorpen die bestaan uit een concentratie van minimaal 50 woningen, waarbij in de kern en de directe omgeving minimaal 500 mensen wonen. In het ruimtelijk beleid voor de kleine kernen staat de leefbaarheid van het platteland centraal.

Bevolkingsspreiding

Het bevolkingsspreidingsbeleid zoals aangegeven in het Streekplan heeft als uitgangspunt dat in ieder geval de sociaal en/of economisch gebonden in de kleine kernen kunnen worden gehuisvest. Vanwege de stagnerende ontwikkeling in de regio's Noordoost- en Noordwest-Overijssel gold bij wijze van experiment dat gemeenten in deze regio's binnen een jaar na vaststelling van het Streekplan zelf met een voorstel mochten komen voor de spreiding van de bevolking over hun (kleine) kernen.

Beleid bedrijven

Ten behoeve van de leefbaarheid in een kleine kern is van belang dat bedrijven hier kunnen functioneren. De provincie wil vestiging van nieuwe bedrijven bevorderen als deze passen binnen de bestaande bebouwing en als voldaan wordt aan stedenbouwkundige en milieurandvoorwaarden. Voor nieuwbouw ten behoeve van plaatsgebonden bedrijvigheid kan op beperkte schaal ruimte worden geboden, mits:

- er aantoonbaar behoefte bestaat aan nieuw bedrijfsterrein;
- nieuwbouw van bedrijven plaatsvindt op goed binnen de structuur passende locaties aan de rand van de kern;
- nieuwe bedrijven passen bij de aard en de schaal van een kleine kern.

Beleid voorzieningen

Wat betreft het voorzieningenniveau in de kleine kernen constateert het Streekplan dat sprake is van een verschraling. Het beleid is erop gericht de dagelijkse voorzieningen voor de bewoners van het platteland goed bereikbaar te houden.

Beleid natuur en landschap

De mogelijkheden voor woningbouw en expansie van bedrijventerreinen zijn in en rondom Balkbrug beperkt doordat Balkbrug in een landschappelijk waardevol gebied is gelegen. Grote delen van de omgeving van Balkbrug liggen binnen de zones "landelijk gebied III en IV", wat inhoudt dat woningbouw en de vestiging van nieuwe bedrijven in het algemeen niet mogelijk is. Vanaf de bosgebieden rond Ommen loopt een ecologische verbindingzone via Balkbrug en omgeving naar het Reestdal. Dit dal heeft de status van "ecologische kernzone".

2.2 Regionaal Ontwikkelingsplan Noordoost-Overijssel (ROP)

Ter versterking van specifieke regio's zijn de uitgangspunten uit het Streekplan op regionaal niveau uitgewerkt in regionale ontwikkelingsplannen. Ook voor noordoost-Overijssel is een dergelijk ontwikkelingsplan opgesteld.

Voor het opstellen van het regionaal ontwikkelingsplan Noordoost-Overijssel hebben de betrokken gemeenten en de provincie een samenwerkingsafpraak gemaakt. Behalve de gemeente Avereest participeren hierin de gemeenten Gramsbergen, Hardenberg en Ommen. De eerste fase van het ROP is in september 1993 vastgesteld. In de tweede fase heeft een selectie plaatsgevonden van projecten die vernieuwend en structuurversterkend zijn en die tevens op (politiek) draagvlak kunnen rekenen. Voor Balkbrug is het project "centrumvorming Balkbrug" van belang. Dit project is gericht op het stimuleren van concentratie van het winkelbestand en medische diensten op één punt. De winkelnieuwbouw kan eventueel worden gecombineerd met ouderenwoningen boven de winkels. Het project zal voldoende parkeerruimte moeten bieden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Inhoud vigerend plan Sterremolen

Het vigerende plan, opgesteld in 1976, omvatte het bestaande woongebied Sterremolen (circa 120 woningen) en het nieuwbouwo gebied ten oosten daarvan. Hier was plaats voor nog eens 104 woningen, waarvan 45 woningwetwoningen, 30 premiewoningen, 17 vrije sectorwoningen en 12 bejaardenwoningen. De woningbouw zou zorgvuldig in het landschap ingepast moeten worden, waarbij gelet zou moeten worden op de situering van de molen van Balkbrug, die aan het begin van de 70er jaren is verplaatst.

Behalve woningen omvatte het plan onder andere ruimte voor winkels aan de Ommerweg, industrie ("maalderij en veevoerfabriek", later ACM), water (de zandontginning in het noordoostelijke deel van het gebied) en "bijzondere doeleinden" (onder andere een aantal scholen). Tot het plangebied behoorde tevens de zuivelfabriek aan de noordkant van de Coevorderweg. Dit deel van het plangebied is meegenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Balkbrug".

Bestemmingsplan De Omloop 1994

Ten zuidoosten van het plangebied is een terreintje gelegen aan De Omloop, waar de gemeente voornemens is woningbouw toe te staan. Ten behoeve daarvan is een bestemmingsplan opgesteld, dat de mogelijkheid biedt voor de bouw van 14 woningen. Dit bestemmingsplan is nog in procedure. Tegen het plan is door een aantal omwonenden bezwaar aangetekend.

Structuurvisie Centrumvorming Balkbrug 1994

De winkels en maatschappelijke voorzieningen in Balkbrug zijn in de huidige situatie sterk over het dorp gespreid. De doorgaande weg door het dorp heeft een sterke barrièrewerking. Daar komt bij dat de parkeervoorzieningen bij de bestaande winkels onvoldoende zijn. In het kader van het eerdergenoemde ROP-project "centrumvorming Balkbrug" is in de Structuurvisie Balkbrug aangegeven hoe deze problematiek kan worden opgelost. Hoofddoel is daarbij om Balkbrug een als zodanig herkenbaar centrum te geven. Daardoor wordt de leefbaarheid van het dorp verhoogd, wordt de bestaansbasis van de winkels en maatschappelijke voorzieningen verbreed en ontstaat een verkeersveiliger situatie voor het winkelend publiek.

Aanleiding en doel

Inhoud

Kern van het centrumplan is de bouw van winkelunits op het voormalige ACM-terrein, aansluitend aan de bestaande supermarkt en de bloemenzaak. In het centrumgebied is verder ruimte

gereserveerd voor dienstverlenende bedrijven en een beperkt aantal andersoortige bedrijven. In het kader van het onderhavige plan is een inrichtingsschets voor het centrumgebied opgesteld. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

Woningmarktonderzoek Avereest 1994

Op basis van een woningmarktonderzoek heeft de gemeente berekend dat in de periode 1995-1999 in de gemeente Avereest 310 woningen zullen worden gerealiseerd en in de periode 2000-2004 voorlopig 250 woningen. Hiervan komen er circa 45 respectievelijk 35 woningen in Balkbrug. Bij brief van 12 april 1995 heeft de provincie ingestemd met deze woningaantallen: het gemeentelijk beleid sluit aan bij het beleid zoals dat door de provincie in het Streekplan West-Overijssel is verwoord.

Structuurvisie woningbouw Balkbrug 1995

Om vast te stellen waar in de toekomst woningbouw in Balkbrug plaats zal gaan vinden, is een structuurvisie opgesteld. Aanbevolen werd woningbouw te realiseren ten zuidwesten van de dorpskern van Balkbrug en op een tweetal invullocaties tussen Boslaan en Zwolseweg en tussen Zwolseweg en Meppelerweg. De gemeenteraad heeft hier in haar vergadering van 21 september 1995 mee ingestemd.

In het onderhavige plangebied is geen woningbouw te verwachten.

3

Functies in het plangebied**3.1 Bevolking en woningbouw**

Ontwikkeling 1988-1995

In tabel 1 is een beeld gegeven van de ontwikkeling van inwonertal en woningvoorraad van Balkbrug en van de gemeente als geheel.

Tabel 1 Inwonertal en woningvoorraad in de gemeente Avereest en Balkbrug, per 1 januari

	Gemeente Avereest			Balkbrug		
	Inwoners	Woningen	Gem. w.b.	Inwoners	Woningen	Gem. w.b.
1988	14.198	4833	2.94	3605	1125	3.20
1990	14.392	5053	2.85	3620	1146	3.16
1992	14.622	5212	2.81	3632	1174	3.09
1994	14.679	5327	2.76	3571	1176	3.04
1995	14.688	5380	2.73	3616	1212	2.98

Bron: Gemeente Avereest

In Balkbrug zijn in de periode 1988-1995 gemiddeld per jaar circa 10 woningen gerealiseerd. Het aantal inwoners van Balkbrug bleef desondanks min of meer stabiel, omdat de gemiddelde woningbezetting sterk afnam.

Woningbouw toekomst

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven, is op basis van de uitkomsten van een woningmarktonderzoek met de provincie afgesproken dat er in de periode 1995-1999 in Balkbrug 45 woningen zullen komen en in de periode 2000-2004 voorlopig 35 woningen.

Voor het onderhavige plangebied wordt uitgegaan van handhaving van het bestaande aantal woningen.

3.2 Voorzieningen

Winkels

Balkbrug beschikt over een redelijk goed voorzieningenniveau. In totaal zijn 28 winkels aanwezig, waarvan 9 winkels met een hoofdassortiment van levensmiddelen. Het aanbod is daarmee volgens gegevens van het NCOV 50% groter dan dat in vergelijkbare plaatsen. Zoals eerder aangegeven kampt het

bestaande winkelaanbod met problemen als gevolg van de spreiding over het dorp, de aanwezigheid van verkeersbarrières en een tekort aan parkeerplaatsen. Mede daardoor vloeit veel koopkracht af.

Bestaande voorzieningen De voorzieningen in het plangebied zijn aangegeven in tabel 2.

Tabel 2 Voorzieningen in het plangebied

Detailhandel	Naam/functie	SBI *	Afst. **	Cat. ***
Ommerweg 2	Supermarkt Garant Nanning	65.28	30	2
Ommerweg 4	Bloemenhuis Emmeline	65	10	1
Ommerweg 36	Slagerij Dirksen	65	10	1
Molenweg 6	ACM/Welkoop	66	30	2
Ambacht				
Coevorderweg 3	Schoonheidssalon Marietje	98.4	10	1
Horeca				
Ommerweg 38	Snackbar De Balk	67.12	30	2
Maatschappelijke voorzieningen				
Kruizingastraat 19	basisschool Prinses Margriet	92.13	30	2
De Omloop 2	chr.-nationale basisschool	92.13	30	2
De Omloop 2	kinderboerderij Oens Huuske	95	10	1
Kruizingastraat 17	openbare bibliotheek	95	10	1
Van Hemertstraat 9	wijkgebouw	95	50	2
Van Hemertstraat 2	peuterspeelzaal 't Wennest	92.1	30	2
Van Hemertstraat 2	bejaardensoc. Ons Gebouw	95	10	1
Molenweg 20	huisartsenpraktijk	93	0	1

* SBI = Standaard Bedrijfsindeling

** Wenselijke afstand tussen bedrijven en woningen
(uit: VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*, 1992)

*** Categorie volgens VNG-indeling

Situering detailhandel

Binnen plaatsen als Balkbrug bepaalt de aantrekkingskracht van de supermarkt in belangrijke mate het verzorgingsniveau. Door de aanwezigheid van de supermarkt ligt in Balkbrug het zwaartepunt van de detailhandel in Balkbrug-Zuidoost. Door de centrumontwikkeling zal het zwaartepunt in de toekomst verder naar het onderhavige plangebied verschuiven.

Maatschappelijke voorzieningen

Voor basisonderwijs (openbaar- en christelijk) kan men in eigen dorp terecht. Beide scholen zijn in het plangebied gevestigd: aan de Omloop en aan de Van Hemertstraat. In het plangebied zijn wat betreft maatschappelijke voorzieningen verder de bibliotheek

(Kruizingastraat), het kruisgebouw (Van Hemertstraat) en de kinderboerderij (Omloop) gevestigd. Voorzieningen als de gymnastiekzaal en het openluchtzwembad zijn buiten het plangebied gesitueerd. Mogelijk wordt de gymzaal verplaatst naar het gebied naast de basisschool aan de Omloop.

Beleid gemeente

De gemeente streeft naar behoud en versterking van het aanwezige aanbod van voorzieningen. Door de concentratie van aanbod in het nieuwe centrumgebied, de realisatie van ruime parkeer-mogelijkheden bij het nieuwe winkelcentrum en verbetering van de bereikbaarheid wordt beoogd een ook op lange termijn aantrekkelijk aanbod van voorzieningen in Balkbrug te behouden. De nieuwe panden voor winkels en andere voorzieningen in het centrumgebied zullen bij voorkeur moeten worden ingevuld via verplaatsing van bestaande bedrijven. De panden die worden achtergelaten kunnen worden benut door kleinschalige bedrijven uit de categorieën 1 en 2 uit de VNG-nota *Bedrijven en milieuzonering*.

3.3 Bedrijvigheid in Balkbrug-Zuidoost

Bestaande bedrijven

Het aantal bedrijven in Balkbrug-Zuidoost is beperkt tot 3: een installatiebedrijf annex winkel in elektronische artikelen, de uit het centrumgebied verplaatste korenmolen en een garagebedrijf met verkoop van autobrandstoffen (inclusief LPG).

Tabel 3 Bedrijvigheid in Balkbrug-Zuidoost

Detailhandel	Naam/functie	SBI *	Afst. **	Cat. ***
Ommerweg 40	Installatiebedrijf Katerberg, incl. electrawinkel	36.99	30	2
Omloop 16	Korenmolen De Star		100 ****	
Coevorderweg 1	Brandstoffen incl. LPG, shop, garage	66.31	100	3

* SBI = Standaard Bedrijfsindeling

** Wenselijke afstand tussen bedrijven en woningen
(uit: VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*, 1992)

*** Categorie volgens VNG-indeling

**** Wenselijke afstand in verband met windvang (niet vanwege milieuhinder)

Om de korenmolen een ongehinderde windvang te kunnen garanderen is het wenselijk dat er geen bebouwing plaatsvindt binnen een straal van 100 meter van de molen. Voor de LPG-pomp

geldt volgens de VNG-normen een wenselijke afstand tot woningen van 100 meter. De effecten van de situering van de pomp op de omringende bebouwing komen nader aan de orde in paragraaf 4.4.

Beleid gemeente

Het voorliggende plan is gericht op handhaving van de bestaande bedrijven. Gezien de ligging nabij de woningen is er doorgaans geen ruimte voor uitbreiding. Slechts incidenteel en na een afweging van de consequenties voor het woonmilieu, kan deze ruimte wel worden geboden (vrijstelling). Voor kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven is ruimte gereserveerd in het te herinrichten centrumgebied (zie hoofdstuk 6 en 7). Als bedrijven zich grootschaliger willen ontwikkelen dan de omgeving toestaat dan is het industrieterrein de Rollepaal in Dedemsvaart daarvoor de aangewezen plaats.

Bij eventuele vervanging van bestaande bedrijven is uitgangspunt dat de vervangende bedrijven geen onevenredige overlast mogen veroorzaken voor de woonomgeving. De ontsluitings- en parkeersituatie zal toereikend moeten zijn voor de nieuwe functie en het bedrijf zal ingedeeld moeten zijn bij milieucategorie 1 of 2 van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*, ofwel daarmee vergelijkbaar moeten zijn.

Ruimtelijke opbouw van het plangebied

Historische achtergrond

De naam Balkbrug is afkomstig van een niet meer bestaande brug over de voormalige Dedemsvaart. In de veenkoloniale tijd vormde de vaart een belangrijke vaarverbinding in oost-westelijke richting. Tegenwoordig is deze vaart tussen Dedemsvaart en Nieuwleusen gedempt en wordt de daardoor ontstane ruimte ingenomen door de N 377, de Zwolseweg/Coevorderweg. Deze weg vormt de noordelijke begrenzing van het onderhavige plangebied. Het deel dat langs het plangebied loopt is binnen het plangebied inbegrepen, inclusief de kruising met de Ommerweg en de Meppelerweg.

Kenmerken van het plangebied

Westelijk deel

Het plangebied wordt aan de westkant begrensd door de Ommerweg, een oude verbindingsweg. De bebouwing aan deze weg heeft een gevarieerd karakter. Karakteristiek is de bebouwing aan de oostzijde van de Ommerweg tussen Molenweg en Van Hemertstraat. Ook het water langs de Ommerweg vormt een karakteristiek element in het plangebied.

Oostelijk deel

Kenmerkend element in het oostelijk deel van het plangebied is de stellingmolen, die in de 70er jaren is verplaatst uit het centrumgebied van Balkbrug. Dit gebied zal in de toekomst een agrarisch karakter moeten behouden om drie redenen:

- het is wenselijk een groene buffer in stand te houden tussen woonbebouwing en het natuurgebied ten oosten van de molen;
- de molen is weliswaar niet meer in bedrijf, maar kan nog draaien; daarvoor dient de molen te beschikken over een vrij windveld;
- door het gebied loopt een drietal hogedruk-aardgasleidingen met een diameter van west naar oost respectievelijk 42", 35" en 48" en een bedrijfsdruk 66,2 bar; hierbij dient een afstand tot woningen van 45 meter (42") respectievelijk 50 meter (48") in acht te worden genomen.

Noordelijk deel

De plaats waar de centrumontwikkeling plaats zal gaan vinden, aan de noordwestkant van de wijk, is lange tijd in gebruik geweest bij een veevoeder- en maalderijbedrijf. Het restant van de stellingmolen op het terrein is nog herkenbaar. Op dit terrein is momenteel een Welkoop/ACM-winkel gevestigd. Tussen ACM-terrein en basisschool

is een weiland gesitueerd.

Aan de noordoostkant van de wijk is een voormalige zandafgraving gesitueerd, die in gebruik is als visvijver. De grote diepte van de plas maakt deze minder geschikt voor andersoortige recreatieve activiteiten.

Ontsluiting; kenmerken
bebouwing

De belangrijkste ontsluitingsweg voor de wijk is de Ommerweg. De Coevorderweg is alleen voor fietsers en voetgangers direct te bereiken. Binnen het gebied vormen de Molenweg en de Omloop de hoofdontsluitingen. De overige wegen binnen het plangebied kunnen worden gekenmerkt als woonstraten. Oudere woonbebouwing (vooorlogs) komt voor aan de Molenweg en de Kolonieweg. Het betreft hier overwegend vrijstaande woningen met één bouwlaag met kap op ruime kavels. De overige woningen in het gebied zijn gebouwd in de laatste 25 jaar, deels uitgevoerd in rijen, deels als twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen.

Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen zijn aanwezig in de vorm van een groter speelveld aan De Bonkelaar en een aantal kleinere speelplaatsen tussen Acacialaan en Beukenlaan, tussen De Bonkelaar en De Omloop en bij de scholen.

Karakteristieke elementen

Karakteristieke elementen in het gebied zijn, naast de stellingmolen, de woonbebouwing aan de Ommerweg en het water langs de Ommerweg, de opgaande beplanting tussen Molenweg en De Bonkelaar, om de genoemde zandafgravingsplas en aan de oostrand van de wijk. Een waardevol landschapselement zijn het zandpad De Kolonie en de bomensingels langs dit pad aan de zuidrand van het plangebied.

5**Milieuhinder****5.1 Industrielawaal**

Wet geluidhinder

Op grond van artikel 53 van de Wet geluidhinder dient de gemeenteraad voor terreinen die een bestemming hebben waarop de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder mogelijk is, rond die terreinen een zone vast te stellen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege het terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

Hinder zuivelfabriek

De bedoelde inrichtingen komen in het plangebied niet voor. Aan de noordkant van de Coevorderweg is echter wel een dergelijke inrichting aanwezig in de vorm van de zuivelfabriek. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de voor deze inrichting door Gedeputeerde Staten vastgestelde zone. Deze zone is op de plankaart aangegeven. Een saneringsonderzoek is gaande. Op basis van dit saneringsonderzoek zullen onder andere maatregelen aan de fabriek worden getroffen die leiden tot een beperking van de overlast.

Oorspronkelijk bestonden er plannen om boven de winkels in het centrumgebied woningen te realiseren. Hiervan wordt echter afgezien. Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met industrielawaai.

In de voorschriften van het voorliggende plan is de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder ook in de toekomst expliciet uitgesloten.

5.2 Wegverkeerslawaal

Omdat zich in het onderhavige plangebied geen nieuwe woningen of andere nieuwe geluidgevoelige bebouwing zal worden gebouwd, hoeft geen rekening gehouden te worden met hinder als gevolg van wegverkeerslawaai.

5.3 Bodemonderzoek

In oktober 1993 heeft door Haitjema en Zonen B.V. onderzoek plaatsgevonden naar de kwaliteit van de bodem op het terrein van de voormalige ACM-fabriek. Uit dit onderzoek bleek dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor woningbouw.

5.4 LPG-tankstation

Aan de zuidzijde van de Coevorderweg bevindt zich binnen het plangebied een tankstation met LPG-pomp. Ingevolge de Integrale Nota LPG is voor nieuwe situaties voor woonbebouwing en andere gevoelige objecten een minimum-afstand van 80 meter tot de opstelplaats van de tankauto/het vulpunt maatgevend. De minimale afstand tot bedrijfsbebouwing zal 30 meter moeten bedragen.

Het vulpunt van het tankstation ligt op zodanige afstand tot het bedrijfsterrein (105 meter) dat hiervan geen belemmeringen uitgaan.

Samenvatting beleid

In het voorgaande is ingegaan op de bestaande situatie en de milieu-eisen die voor het plan van toepassing zijn. Op basis hiervan wordt in dit hoofdstuk aangegeven welke functionele en ruimtelijke beleidsuitgangspunten zullen worden gehanteerd ten behoeve van het onderhavige plan.

6.1 Functioneel beleid

Wonen

Het beleid is gericht op handhaving van de bestaande woningen.

Bedrijvigheid

In het plangebied is het beleid gericht op de realisatie van een bedrijventerreintje voor kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven, kantoren, maatschappelijke en medische diensten aan de oostzijde van het nieuw te realiseren winkelcentrum.

Wat betreft bestaande bedrijfsvestigingen buiten het centrumgebied is het beleid gericht op handhaving c.q. verplaatsing naar het nieuwe centrumgebied of het bedrijventerreintje ten oosten daarvan. Het voorliggende plan geeft voor bestaande bedrijven alleen incidenteel en na een afweging van de consequenties voor het woonmilieu de mogelijkheid om bebouwingsvlakken te vergroten (vrijstelling).

Vervanging van bestaande bedrijven door nieuwe bedrijven kan plaatsvinden, mits:

- de vestiging geen problemen oplevert wat betreft ontsluiting/parkeren;
- de vestiging behoort tot milieucategorie 1 en 2 van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* of daarmee gelijk te stellen is.

Voorzieningen

Omvang centrumplan

Het beleid is gericht op versterking van het functioneren van de bestaande voorzieningen. Ten behoeve van de centrumvorming vindt in het westelijke deel van het centrumgebied de realisatie van 4 winkelunits plaats ten behoeve van:

- de te verplaatsen ACM-winkel (800 m² bedrijfsvloeroppervlak);
- twee kleinere units (maximaal 200 m²) aan weerszijden van deze winkel;
- de te verplaatsen supermarkt (1000 m²).

Invulling

De twee kleinere units én het vrijkomende pand van de te verplaatsen supermarkt zullen bij voorkeur moeten worden verhuurd/verkocht aan ondernemers die nu nog elders in Balkbrug zijn gevestigd. De vrijkomende panden zullen bij voorkeur een niet-winkelinvulling moeten krijgen. Gedacht kan worden aan kleinschalige, milieuvriendelijke (categorie 1 en 2) ambachtelijke of dienstverlenende bedrijven of kantoren.

Gymnastiekzaal

De gymzaal aan de Zwolseweg zal plaats moeten maken voor woningbouw. In het plangebied is een nieuwe locatie voor de gymzaal gevonden in het gebiedje tussen de christelijk-nationale basisschool en het nieuwe winkelcentrum.

Het beleid is gericht op handhaving van de recreatieve voorzieningen (visvijver, speelplekken) in de wijk.

6.2 Ruimtelijk beeld

Openbare ruimte en groenvoorzieningen

Het plan is gericht op behoud van:

- de bestaande wegenstructuur;
- de waterpartij aan de noordoostkant van de wijk met omringende beplanting;
- het water langs de Ommerweg;
- het open gebied tussen stellingmolen en woonbebouwing;
- de opgaande beplanting aan de oostrand van de wijk.

Ontsluiting, openbaar vervoer

Het plan is gericht op:

- handhaving van de bestaande ontsluitingswegen in het gebied;
- de reconstructie van de kruising Coevorderweg/Ommerweg/ Meppelerweg, eventueel middels realisering van een minirotonde.

Bebouwingsbeeld

Woonbebouwing

Uitgangspunt voor de woonbebouwing is handhaving van de bebouwing in maximaal 2 bouwlagen met kap in het hele plangebied. Uitzondering wordt gemaakt voor bestaande van het hierboven beschreven beeld afwijkende panden.

Bijgebouwen zullen door hun maatvoering, situering en oppervlakte ondergeschikt moeten blijven aan de hoofdbebouwing.

A

Overige bebouwing

Voor de huidige bijzondere bebouwing (bedrijven, scholen, stellingmolen en dergelijke) is behoud van de huidige bouwvormen in het algemeen uitgangspunt. Voor zover ruimte wordt geboden voor uitbreiding wordt aangesloten bij bestaande maximale hoogtematen, waarbij rekening wordt gehouden met het woonmilieu van omliggende percelen.

7

Inrichting van het centrumgebied

Delen

Het centrumplan omvat twee delen. In het westelijke deel is ruimte voor een detailhandelsontwikkeling. Het oostelijke deel biedt ruimte aan:

- medische, sociale, culturele en religieuze voorzieningen en aan kantoren;
- bedrijven, behorend tot de milieucategorieën 1 en 2 uit de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*;
- een gymnastieklokaal.

Op kaart 2 is een voorstel voor de mogelijke inrichting van het gebied aangegeven.

Westelijk deel: detailhandel

Het westelijk deel van het centrumgebied biedt ruimte aan winkels en aanverwante voorzieningen, waaronder de vanaf de Ommerweg te verplaatsen supermarkt en de Welkoopwinkel, die nu al op het terrein aanwezig is. De vestiging van winkels en aanverwante bedrijven in het nieuwe project zal bij voorkeur plaats moeten vinden door verplaatsing van bestaande bedrijven uit Balkbrug. Dit conform de conclusies van een onderzoek naar de detailhandel in Balkbrug en Dedemsvaart van het NCOV. In dit onderzoek werd tevens aangegeven dat het wenselijk is om enkele (levensmiddelen-) speciaalzaken op basis van concessionairchap in de supermarkt te integreren. De haalbaarheid hiervan is afhankelijk van de medewerking van de betreffende ondernemers. Het deel van het betreffende NCOV-onderzoek dat betrekking heeft op Balkbrug is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

In de omgeving van de winkels is ruim voldoende parkeerruimte beschikbaar. Rondom de parkeerplaatsen komen groenvoorzieningen. De openbare ruimte rond de winkels krijgt een zodanige inrichting dat een verblijfsgebiedje ontstaat. De hoofdentree van de bestaande winkels aan de Ommerweg (huidige supermarkt en bloemenzaak) zal bij voorkeur moeten worden gesitueerd aan de huidige achterzijde van de winkels, zodat deze entrees ook aan de pleinzijde komen. Het is wenselijk de verschijningsvorm van de twee bestaande winkels (voormalige boerderijen) te handhaven. Dit met uitzondering van de aan- en uitbouwen aan de betreffende panden.

Ten behoeve van de centrumontwikkeling is de sloop van de huidige ACM/Welkoopgebouwen, alsmede van de woning aan de

Molenweg 4 noodzakelijk.

Oostelijk deel: bedrijven

Tussen de centrumontwikkeling en de basisschool aan De Omloop is aan de Molenweg ruimte gereserveerd voor een strook bedrijven met een dienstverlenend, medisch, sociaal of maatschappelijk karakter en kantoren. Deze strook is inmiddels uitgegeven ten behoeve van de bouw van een huisartsenpraktijk, een tandartspraktijk, een bankgebouw en een apotheek. De praktijkgebouwen zijn gerealiseerd.

Aan de Coevorderweg is ruimte gereserveerd voor een strookje andersoortige bedrijven. Het zal daarbij moeten gaan om kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven (categorieën 1 en 2 uit de VNG-nota *Bedrijven en Milieuzonering*). In verband met de geluidhinder van de Coevorderweg en de zuivelfabriek is de bouw van bedrijfswoningen niet wenselijk. In het plan is de bouw van bedrijfswoningen en andere geluidsgevoelige objecten daarom uitgesloten.

Gymlokaal

Het meest oostelijke deel van het terrein is gereserveerd voor de bouw van een gymnastieklokaal. Dit lokaal vervangt het huidige gymnastieklokaal aan de Zwolseweg (buiten het plangebied), dat zal worden gesloopt ten behoeve van woningbouw. De gemeente streeft ernaar de groenzone tussen bedrijventerrein en basisschool in stand te houden.

8 Juridische toelichting

8.1 Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (W.R.O.) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) In het kort ziet deze procedure er als volgt uit:

1. *Vorbereidingsprocedure:*

Een voorontwerp-bestemmingsplan wordt opgesteld door het gemeentebestuur en wordt voor overleg toegezonden aan een aantal in artikel 10 van het Bro 1985 genoemde instanties en overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor de inspraak ter inzage gelegd op de daartoe in de gemeente gebruikelijke plaatsen. Het gemeentebestuur reageert op het overleg (ex artikel 10 Bro 1985) en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

2. *Vaststellingsprocedure*

Vervolgens wordt het ontwerp-plan, na een officiële aankondiging daartoe in de Staatscourant en in een of meer dag- of nieuwsbladen, gedurende 4 weken ter gemeentesecretarie ter visie gelegd (eerste tervisielegging). Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode hun zienswijze kenbaar maken bij de Gemeenteraad. De Gemeenteraad neemt omtrent het ontwerp-bestemmingsplan en de daarover kenbaar gemaakte zienswijzen een besluit en stelt het plan (eventueel in gewijzigde vorm) vast en zendt het plan ter goedkeuring toe aan Gedeputeerde Staten.

3. *Goedkeuringsprocedure*

Nadat het plan door de Gemeenteraad is vastgesteld ligt het opnieuw gedurende 4 weken op de gemeentesecretarie ter visie (tweede tervisielegging). Belanghebbenden die eerder zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, maar naar hun mening onvoldoende door de Gemeenteraad tegemoet zijn gekomen, kunnen nu bij Gedeputeerde Staten bedenkingen inbrengen. Wanneer de Gemeenteraad wijzigingen tijdens de vaststelling van het plan heeft aangebracht, kan iedere belanghebbende ten aanzien van deze wijzigingen in diezelfde periode bij

Gedeputeerde Staten bedenkingen inbrengen. Nadat de Provinciale Planologische Commissie advies omtrent het toegezonden plan en de gemaakte bedenkingen heeft uitgebracht, nemen Gedeputeerde Staten een beslissing. In het geval Gedeputeerde Staten geen bedenkingen hebben bereikt en Gedeputeerde Staten het plan in zijn geheel goedkeuren, is het plan onherroepelijk geworden. De procedure is in die situatie dan ook geëindigd. In alle andere gevallen kan de procedure worden vervolgd. Voor wat betreft het deel van het plan waartegen geen bedenkingen zijn gerezen en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd, is er sprake van het onherroepelijk worden van dit betreffende deel.

4. *Procedure Raad van State*

Opnieuw wordt het geheel of gedeeltelijk goedgekeurde plan ter gemeentesecretarie gedurende 6 weken ter visie gelegd (derde tervisielegging). Alleen degenen die eerder bedenkingen hebben gemaakt bij Gedeputeerde Staten kunnen nu opnieuw in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State. In het geval dat aan het plan gedeeltelijk goedkeuring is onthouden, kunnen ook anderen in beroep bij deze afdeling, zij het alleen op dit punt. Indien de Raad van State aan delen van het plan de goedkeuring onthoudt, dient het gemeentebestuur binnen een jaar een nieuw bestemmingsplan te maken, waarin de aanwijzingen van Gedeputeerde Staten en/of de Raad van State zijn opgevolgd.

8.2 Juridische vormgeving

Algemeen

Op grond van het bepaalde in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden worden aangegeven, alsmede in het voorkomende geval een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd;
2. een of meer kaarten met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen;
3. voor zover nodig, voorschriften omtrent het gebruik van de in

het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen;

4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en vrijstellingsbepalingen.

Voorts dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg, de rapportering van de inspraak en in het voorkomende geval het ontbreken van overeenstemming over de verdeling van hogere kosten is vermeld.

In de voorschriften is in aansluiting op de in het Besluit 1985 aangegeven mogelijkheid, een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. In een afzonderlijk artikel (artikel 3) is de toepassing van nadere eisen, vrijstellingen en wijzigingen en de afstemming op andere wetten en verordeningen aangegeven. Voor het overige is de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen bij de bestemming waar deze ook van toepassing is. De beschrijving in hoofdlijnen geeft aan hoe met het plan de in de betreffende bestemming aangegeven doeleinden worden nagestreefd. De omschrijving is richtinggevend voor wat betreft de interpretatie van de doeleindenomschrijving.

In de beschrijving zijn criteria ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur opgenomen welke bindend zijn voor het gemeentebestuur. Voor het handelen van de burgers is de toetsing aan beschrijving in hoofdlijnen beperkt tot het bouwen, het uitvoeren van werken en werkzaamheden, indien daarvoor een vergunning nodig is en het gebruik, indien middels gebruiksvoorschriften een duidelijke relatie met de beschrijving in hoofdlijnen is gelegd.

Leidingen e.d.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Ten aanzien van de planologische belangenafweging is een nadere regeling in het algemeen niet nodig. Voor zover uitsluiting of een nadere regeling gewenst is, kan dit uitdrukkelijk in de voorschriften vermeld worden. In het onderhavige plan is dit niet het geval.

Indien dergelijke voorzieningen beperkingen met zich meebrengen, kan dat in onderling overleg tussen belanghebbenden worden

geregeld. Onder de zogenaamde getolereerde activiteiten zijn ingevolge Kroonjurisprudentie niet begrepen grootschalige voorzieningen, zoals het landelijk net van aardgasleidingen met een druk van 20 bar en meer. Voor dergelijke leidingen dient in bestemmingsplannen een regeling te worden opgenomen. Ditzelfde geldt ook voor de buisleidingenstroken, zoals vermeld in het structuurschema buisleidingen. Voor deze leidingenstroken dient in het bestemmingsplan een reservering te worden opgenomen.

In het onderhavige plan komt een leidingstrook voor met 3 hogedruk-aardgasleidingen. Het betreft het tracé Tussenklappe-Ommen van de gasleiding en die bij de N.V. Nederlandse Gasunie bekend staan als de hoofdtransportleiding en A-501, A 502 en A 514. De deels in het plangebied gelegen leidingen hebben een doorsnee van respectievelijk 36", 42" en 48" en een bedrijfsdruk van 66,2 bar. Uit de circulaire "Zonering langs hogedrukaardgas-transportleidingen" kan worden afgeleid dat woningbouw op minimaal respectievelijk 35, 45 en 50 meter afstand van dergelijke leidingen moet zijn gesitueerd. Bij het in procedure zijnde bestemmingsplan De Omloop is de woonbebouwing op minimaal 75 meter van de gasleidingen gesitueerd. De situering van de gasleidingen is op de plankaart aangegeven.

Kamperen

Ingevolge de Wet op de openluchtrecreatie dient ten aanzien van een aantal vormen van kamperen duidelijk te worden aangegeven of het bestemmingsplan zich daar al dan niet tegen verzet. Dit betreft:

- "a. het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 10 kampeermiddelen;
- b. het houden van een kampeerterrein door een organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard ten behoeve van eigen doeleinden;
- c. het houden van natuurkampeerterreinen dat voldoet aan door onze Minister gestelde regelen" (artikel 8, lid 2)".

Het kamperen op een "echt" kampeerterrein is alleen toegestaan indien de betreffende gronden daarvoor uitdrukkelijk zijn bestemd. In het onderhavige plangebied is niet een dergelijk kampeerterrein gesitueerd.

In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat het plan zich verzet tegen de genoemde kampeervormen.

Windturbines

Met betrekking tot het oprichten van windturbines kan worden opgemerkt dat, hoewel de gemeente in beginsel positief staat ten

opzichte van deze vorm van energie-opwekking, binnen het onderhavige plan geen windturbines worden toegestaan. In het algemeen is de plaatsing van deze windturbines in komgebieden ongewenst in verband met de geluidsoverlast die veroorzaakt wordt.

Regeling bedrijfsdoeleinden en maatschappelijke doeleinden

In het voorliggende plan zijn de maatschappelijke instellingen voorzien van een bestemming Maatschappelijke doeleinden. Voor deze, vaak grotere gebouwen, is functiewijziging wel mogelijk maar dan alleen naar een andere maatschappelijke voorziening. Het nieuwe gymnastieklokaal is binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden gebracht.

Het westelijke deel van het centrumgebied is bestemd voor centrumvoorzieningen; deze bestemming omvat naast de functie detailhandel tevens de bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen en dergelijke.

Het oostelijke deel van het centrumgebied is bestemd voor Bedrijfsdoeleinden, categorieën B5, B6. Binnen deze bedrijfscategorieën zijn de volgende functies toegestaan:

B5: bedrijven categorie 1 en 2 en kantoren;

B6: kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

De overige categorieën (B1 t/m B4) omvatten bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, alsmede de thans ter plaatse gevestigde bedrijven (horeca, detailhandel en autobedrijf).

Het plan geeft echter tevens de mogelijkheid de huidige functie te vervangen door een niet-hinderlijke, andere bedrijfsfunctie.

De bedrijven dienen voor wat betreft geur, stof, geluid en gevaar aanvaardbaar te zijn tussen woningen.

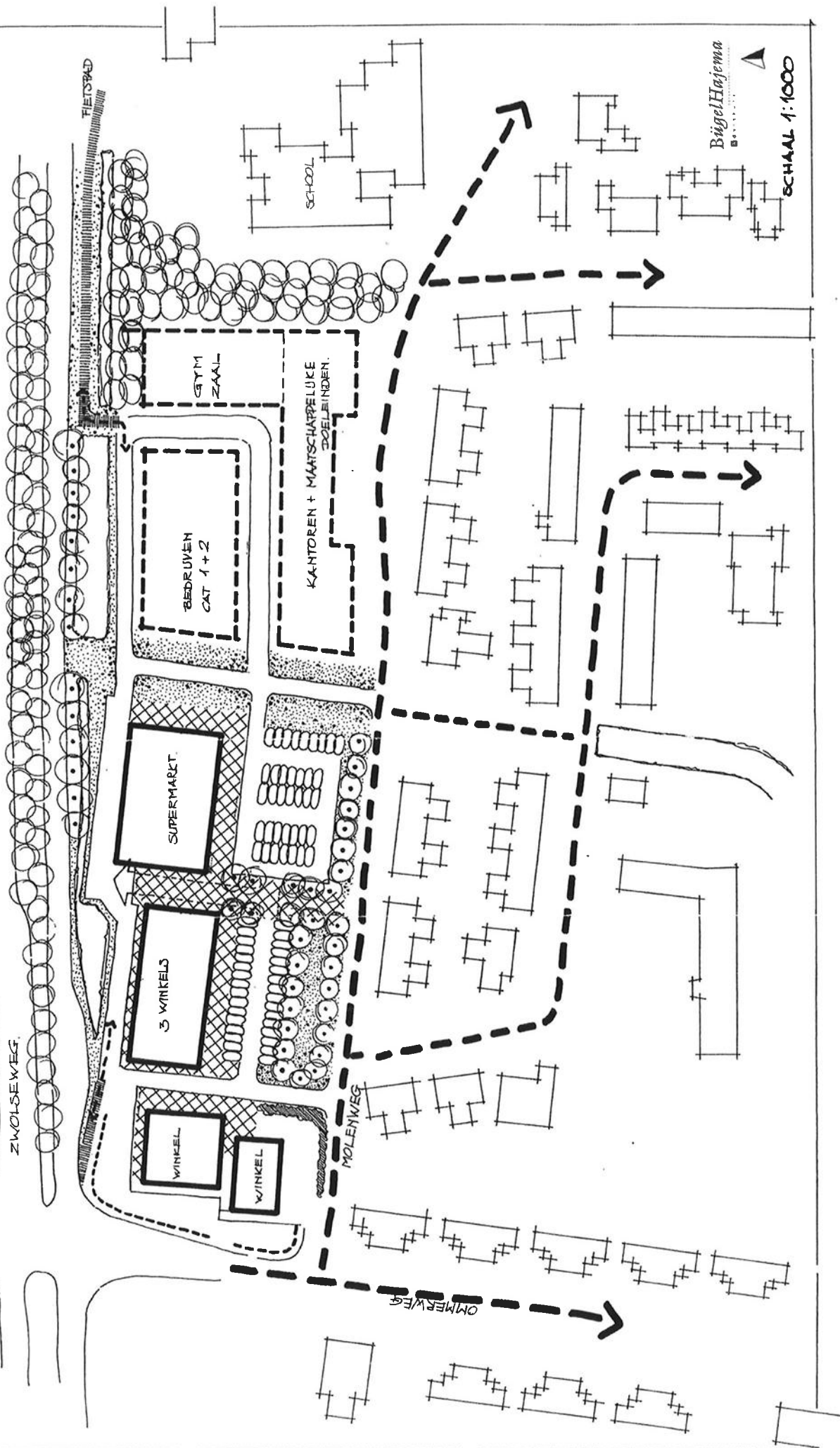
Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de bedrijven is gebruik gemaakt van een "Staat van Bedrijven" welke als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Deze "Staat van Bedrijven" is ontleend aan de publicatie van de V.N.G. *Bedrijven en milieuzonering*. Uit deze VNG-lijst is een selectie gemaakt van rubrieken. Zo zijn agrarische bedrijven en detailhandelsbedrijven buiten de Staat van Bedrijven gehouden, omdat bij deze bedrijven een andere afweging speelt dan bij bedrijvigheid in engere zin. De genoemde bedrijven zijn indicatief voor de toelaatbaarheid met het oog op geur, stof, geluid en gevaar.

STRUCTURVISIE CENTRUM BALCKBRUG

GEM. AVEREEST

020.02.37

KAART 2



Overleg en inspraak

9.1 Overlegreacties

Ex artikel 10 Bro 1985 is het plan voor overleg toegezonden aan:

1. de Provinciale Planologische Commissie van Overijssel;
2. de Inspectie Volkshuisvesting van de provincie Overijssel;
3. de Inspectie Ruimtelijke Ordening van de provincie Overijssel;
4. de Rijksconsulent voor Economische Zaken in Overijssel;
5. de Inspectie van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Overijssel en Flevoland;
6. de N.V. Gasunie;
7. het Waterschap De Noorder Vechtdijken;
8. de N.V. Vervoersmaatschappij DVM/NWH;
9. de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Zwolle.

De onder 2., 5. en 8. genoemde instanties hebben niet gereageerd. De bij 2. en 5. genoemde instanties zijn overigens vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie. De onder 3. en 7. genoemde instanties hebben geen opmerkingen bij het plan. Op de overige reacties wordt in het navolgende ingegaan. De reacties zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie maakt een tweetal categorie I- (harde uitgangspunten), een categorie II- (overleg-, discussiepunten) en drie categorie-III-opmerkingen (kwaliteitspunten).

Categorie I-opmerkingen (harde uitgangspunten)

1. *De Commissie merkt op dat voor vaststelling van het plan duidelijk moet zijn of met betrekking tot het industrielawaai hogere waarden nodig zijn voor de woningen boven winkels. Indien dit het geval is dienen deze hogere waarden en die nodig zijn ten gevolge van het wegverkeerslawaai te zijn vastgesteld voor vaststelling van het bestemmingsplan.*

Reactie gemeente:

Besloten is in verband met de akoestische problemen geen woningen in het centrumgebied te realiseren. Dat betekent dat geen rekening hoeft te worden gehouden met wegverkeerslawaai en industrielawaai. Het plan is in deze zin aangepast.

2. *De Commissie merkt op dat voor vaststelling van het plan dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de geprojecteerde bestemming.*

Reactie gemeente

Bodemonderzoek ter plaatse van de geplande woningbouw heeft aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor woningbouw.

Categorie II-opmerking:

3. *De Commissie is van mening dat behalve aan de geluidhinder van de zuivelfabriek ook aandacht moet worden besteed aan eventueel aanwezige overige hinder ten gevolgen van bedrijvigheid.*

Reactie gemeente:

Omdat er geen woningen in het centrumgebied komen, hoeft geen aandacht te worden geschonken aan industrielawaai.

Categorie III-opmerking

1. *De Commissie geeft u in overweging nog eens te bezien of de opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een nieuw gymnastieklokaal nodig is.*

Reactie gemeente:

Inmiddels is besloten het gymnastieklokaal te bouwen op de locatie achter de huisartsenpraktijk. De in het oorspronkelijke plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is daardoor komen te vervallen. De bouwlocatie van het gymnastieklokaal en de directe omgeving ervan zijn binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gebracht.

2. *Met betrekking tot artikel 7 van de Voorschriften: De Commissie geeft u in overweging nog eens te bezien of de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" geschikt is voor doeleinden die eveneens zijn toegelaten in andere, speciaal op deze doeleinden toegesneden bestemmingen.*

Reactie gemeente:

De gemeente hecht eraan de regeling, zoals die in het bestemmingsplan is aangegeven, te handhaven.

Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" wil de gemeente bevorderen dat de functie detailhandel maximale ontplooiingskansen worden geboden. Daarvoor is het wenselijk dat zich elders in Balkbrug geen nieuwe detailhandelsbedrijven vestigen. Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is detailhandel dan ook alleen toegestaan op die plaatsen waar nu ook al detailhandel plaatsvindt, in casu bij het benzinstation. Wijziging van de functie van de betreffende winkel in een andersoortig bedrijf is binnen de voorwaarden zoals in artikel 7 aangegeven, toegestaan. Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" bestaat die mogelijkheid niet.

Het gebied dat is aangeduid als B6 leent zich uitstekend voor de vestiging van maatschappelijke, medische, sociale en culturele voorzieningen. Dit blijkt ook uit het feit dat dit gebiedje inmiddels is uitgegeven ten behoeve van medische voorzieningen en een bankkantoor.

Zoals eerder aangegeven is het deel van het te ontwikkelen gebied, waar de bouw van een gymnastieklokaal is gepland, onder de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gebracht.

3. *Met betrekking tot artikel 7, lid 3, sub b: de Commissie geeft u in overweging nog eens te bezien of een vrijstellingsbevoegdheid tot 200 m² in dit geval doelmatig is.*

Reactie gemeente:

1. Op het terrein dat grenst aan het centrumgebied van Balkbrug is nog niet precies bekend waar de bebouwing zal worden gerealiseerd. Hier hecht de gemeente aan enige flexibiliteit wat betreft de bebouwingsvlakken.
2. 200 m² is een maximum. In bestaande gevallen zal de gemeente in veel gevallen niet kunnen instemmen met een extra bebouwingsvlak van 200 m², gezien de ligging van veel bedrijven nabij woonbebouwing.
3. De gemeente hecht aan een zekere mate van eenheid van de voorschriften binnen de nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente. De maat van 200 m² is ook aangegeven in het bestemmingsplan Balkbrug-Noord.

N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie verzoekt de drie gasleidingen met een gelijke aanduiding op de kaart aan te geven. Tevens wijst de Gasunie erop dat uit een oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering het oprichten

van enig bouwwerk en het aanbrengen van diepwortelende beplanting niet is toegestaan binnen een afstand van 5 meter, gerekend uit het hart van de leiding. Ook is het uitvoeren van werkzaamheden hier niet toegestaan.

Reactie gemeente:

Plankaart en voorschriften zijn in deze zin aangepast.

Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Overijssel

Omdat de geluidbelasting van de zuivelfabriek lager is dan die van het wegverkeer, is het niet zinvol om de geluidbelasting van de zuivelfabriek door sanering terug te brengen. Bij nieuwbouw van woningen zou de vaststelling van een hogere grenswaarde mogelijk moeten zijn, ook zonder of met slechts een beperkte sanering van industrielawaai. Als dat niet mogelijk zou blijken, zou ter plaatse geen woningbouw moeten plaatsvinden.

Reactie gemeente:

Omdat er geen woningen in het centrumgebied komen, hoeft geen aandacht te worden geschonken aan industrielawaai en wegverkeerslawaaai.

Kamer van Koophandel Zwolle

De Kamer merkt op dat van de zuivelfabriek alleen saneringsmaatregelen kunnen worden gevraagd om knelpunten in de bestaande situatie op te lossen. Vanuit dat oogpunt vindt de Kamer dat afgezien moet worden van de woonbestemming en woningbouw indien de zuivelfabriek daardoor extra in zijn functioneren en in zijn geluidruimte wordt belemmerd.

Reactie gemeente:

In verband met onder andere het industrielawaai wordt afgezien van woningbouw.

9.2 Inspraak

De inspraak is op de gebruikelijke wijze gevoerd. Informatie hierover is gegeven in plaatselijk verschijnende dag- of weekbladen. Het eindverslag van de inspraakprocedure is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.

9.3 Ambtshalve wijzigingen

In de loop van het planproces zijn enkele inzichten gewijzigd. Deze wijzigingen zijn tot uitdrukking gebracht in het plan. Het betreft de volgende punten:

1. **De bouw van een gymnastieklokaal.** De gemeente heeft besloten een gymnastieklokaal te realiseren in het meest oostelijke deel van het open gebiedje aan de oostzijde van het ACM-terrein. Dit als vervanging van een elders aan de Zwolseweg gesitueerd gymnastieklokaal, dat zal moeten wijken voor woningbouw. In het plan is de bouwlocatie van het gymnastieklokaal onder de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gebracht. Dit gebiedje had in het oorspronkelijke plan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" (bedrijven, kantoren, maatschappelijke, medische, sociale en culturele voorzieningen). In verband hiermee is de aanduiding B6 in het oorspronkelijke plan komen te vervallen en is de aanduiding van het oorspronkelijke vlak B7 veranderd in B6. Artikel 7 in de voorschriften is in die zin aangepast. De oorspronkelijk in artikel 6 en 7 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen.
In verband met de bouw van het gymnastieklokaal is ook kaart 2 aangepast.
2. **De bouw van voorzieningen in het gebied ten oosten van het centrumgebied.**
In de loop van het planproces is het open gebied aan de Molenweg tussen het ACM-terrein en de basisschool uitgegeven ten behoeve van achtereenvolgens een huisartsenpraktijk, een tandartspraktijk, een bankgebouw en een apotheek. Van de drie eerstgenoemde voorzieningen zijn de (geplande) gebouwen op de ondergrond ingetekend.
3. **De aanleg van een centrale bushalte**
Er is sprake geweest van de aanleg van een centrale bushalte ten oosten van het centrumgebied. Mede naar aanleiding van bezwaren van omwonenden heeft het gemeentebestuur op 5 november 1996 besloten af te zien van een haltevoorziening in het bestemmingsplan. De motivatie is opgenomen in bijlage 4.
In verband met de gewijzigde plannen is kaart 2 ook wat dit aspect betreft aangepast. De aansluiting op de Coevorderweg van de beoogde busbaan is komen te vervallen. In de

A

voorschriften is artikel 5, lid 1 dienovereenkomstig gewijzigd.

Overige kleinere wijzigingen betreffen het volgende:

- het bouwvlak van de bibliotheek: dit is aangepast in verband met een plan voor vergroting;
- de opname van enkele huisnummers op de ondergrond;
- toevoeging van de genoemde bijlage 4 (verslag inspraak);
- in artikel 4, lid 3, onder a.5 is het woord "bergingen" vervangen door "bijgebouwen".