

No. 972199

Onderwerp:

Bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum.

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

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 1997;

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan vanaf 12 maart 1997 gedurende vier weken ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kon maken;

dat schriftelijk een zienswijze is kenbaar gemaakt door:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

vaart.

dat deze reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze nader toe te lichten in een vergadering van de commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 6 mei 1997;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 1997;

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

**b e s l u i t :**

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

I. de zienswijzen van

- 
- 

voor zover over te nemen dat de vrijstellingsmogelijkheid voor bijgebouwen in het kernwinkelgebied op grond van artikel 4, lid 5 van de planvoorschriften, wordt verruimd van 200 m<sup>2</sup> naar 300 m<sup>2</sup>;

II. de zienswijzen van

- 
- 
- 
- 

niet over te nemen;

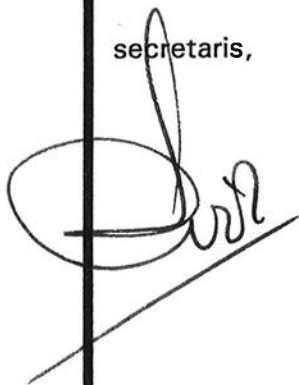
III. het bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende kaart, toelichting en voorschriften.

IV. burgemeester en wethouders te machtigen schriftelijk verweer te voeren en een lid van het college van burgemeester en wethouders of een door dat college aan te wijzen ambtenaar te machtigen namens hem het woord te voeren tijdens openbare zittingen in eventueel volgende beroepsprocedures.

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

secretaris,

voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. de Vries', written over a horizontal line.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. van der Meulen', written over a horizontal line.

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 tervisieleggen, 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*



Onderwerp Vaststelling "derde partiële herziening bestemmingsplan  
Dedemsvaart-Centrum, bestemming kernwinkelgebied".  
Punt 9a.

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het voorontwerp "Derde partiële herziening van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, bestemming kernwinkelgebied" vanaf donderdag 6 februari 2003 vier weken ter inzage heeft gelegen;

dat het ontwerp "Derde partiële herziening van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, bestemming kernwinkelgebied" vanaf donderdag 13 februari 2003 ter inzage heeft gelegen;

dat schriftelijk zienswijzen zijn ingediend door:

- Handelsvereniging DMC, Zwolseweg 128, 7707 AL Balkbrug;
- Vereniging Plaatselijk Belang Dedemsvaart en Omgeving, Sweelinckstraat 24, 7701 TJ Dedemsvaart;

dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend;

dat de reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen nader toe te lichten in de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 8 april 2003;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2003, nr. 2003/DLOG/53567, het bestemmingsplan "Derde partiële herziening van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, bestemming kernwinkelgebied" vast te stellen;

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

**Besluit:**

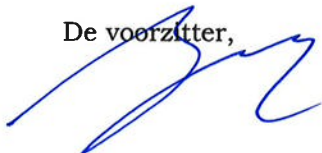
Met overname van de motivering volgens het voorstel van burgemeester en wethouders:

- I. de zienswijzen van de reclamanten niet over te nemen;
- II. het bestemmingsplan "Derde partiële herziening van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, bestemming kernwinkelgebied" vast te stellen in afwijking van het ontwerp bestemmingsplan.

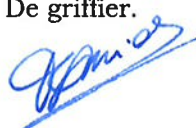
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 25 september 2003.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



De griffier.



STAAT VAN WIJZIGINGEN behorende bij de derde partiële herziening van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, bestemming kernwinkelgebied

---

A. De Plankaart

De plankaart van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad d.d. 19 juni 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 13 januari 1998, is onverkort van kracht.

B. De Planvoorschriften

Het planvoorschrift "kernwinkelgebied", opgenomen onder artikel 4, lid 3, sub a.3., behorende bij het onder A. genoemde bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

'Het aantal woningen is beperkt tot het bestaande aantal. Dit aantal mag worden vermeerderd met woningen die opgericht mogen worden krachtens een bouwvergunning die reeds was aangevraagd op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan.'

Aan het planvoorschrift "kernwinkelgebied" (artikel 4) zal een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd in lid 9:

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming te wijzigen voor de bouw van woningen op de verdiepingen met dien verstande dat de voorkeursgrenswaarde als genoemd in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder in acht wordt genomen.
2. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats van de waarden en functies welke het plan beoogt te beschermen en die door de gebruiksverandering worden geschaad.
3. Indien de waarden, functies en/of belangen als genoemd onder 2 onevenredig worden geschaad vindt de onder 1 genoemde wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.
4. De wijziging genoemd in lid 1 kan alleen toegepast worden wanneer deze past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk woonplan.

Aldus vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 25 september 2003, kenmerk 2003/DLOG/53567.

De raad voornoemd,  
De voorzitter,



De Griffier,

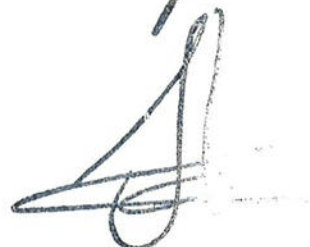


Goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 16 december 2003 kenmerk *Rwb/2003/5235*

Gedeputeerde Staten voornoemd,

voorzitter,

secretaris,





## Bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum

Inhoud:

Toelichting + bijlagen  
Voorschriften + bijlage

Dedemsvaart/Leeuwarden  
Plannummer: 0200330  
6 juni 1997



**Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan  
"DEDEMSVAART-CENTRUM" betrekking heeft**



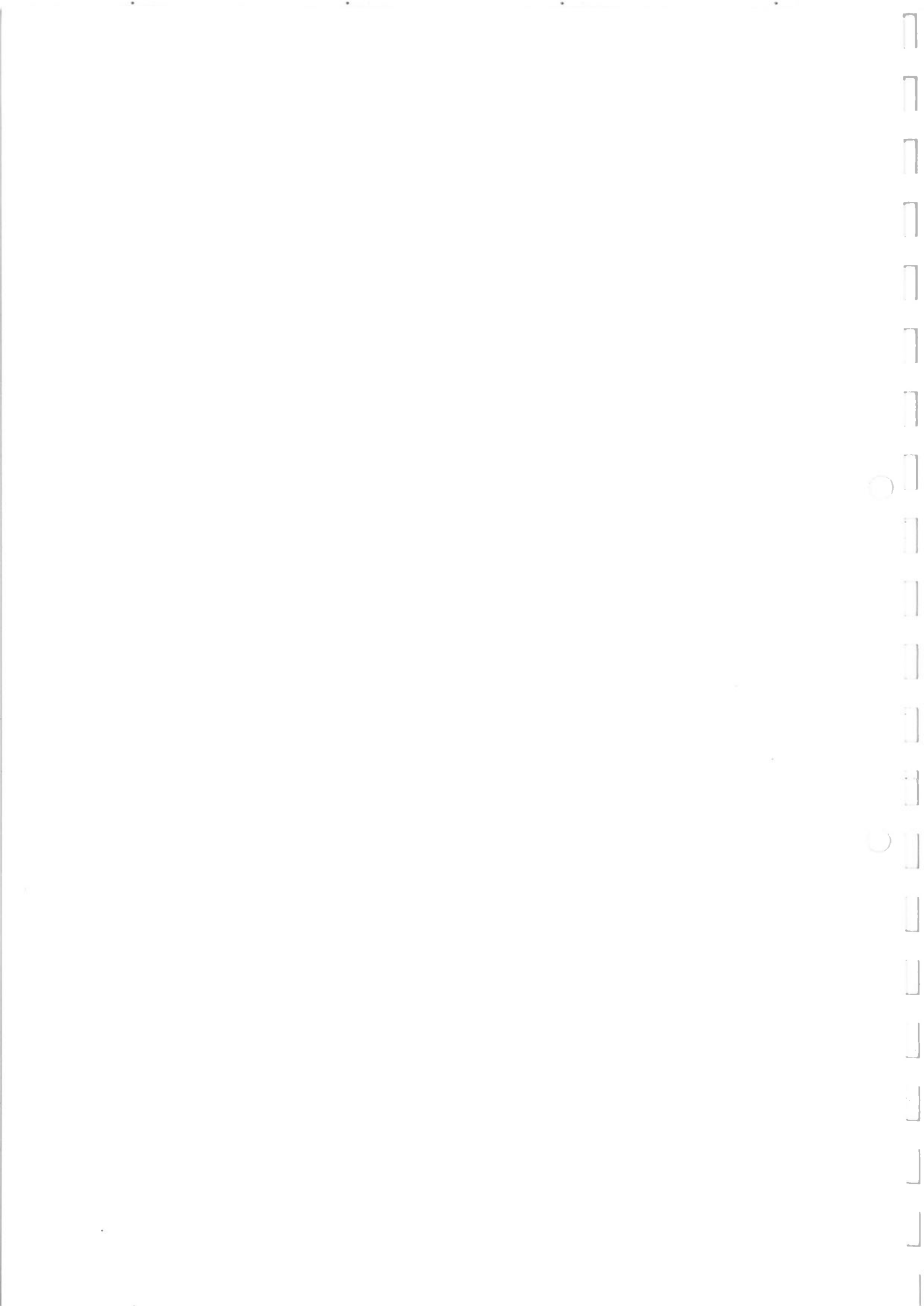
**schaal 1: 10.000**

**Gemeente Avereest  
Nummer: 020 03 30**



A

## Toelichting

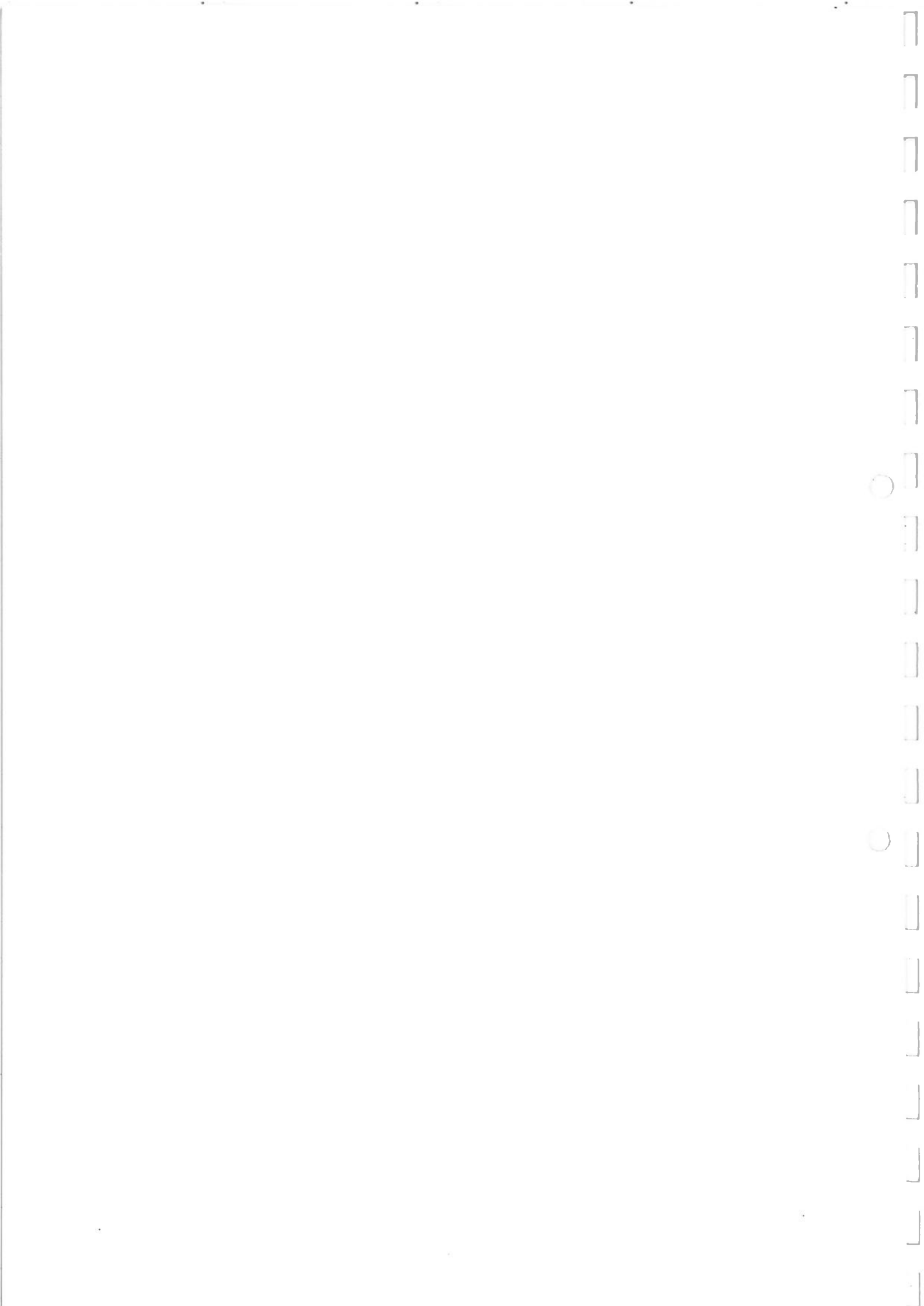




## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Functies in het plangebied</b>	<b>7</b>
3.1	Voorzieningen en bedrijvigheid	7
3.2	Bevolking en woningbouw	11
3.3	De woningvoorraad in het plangebied	12
3.4	Verkeer en parkeren	12
<b>4</b>	<b>Ruimtelijke opbouw van het plangebied</b>	<b>15</b>
4.1	Historisch perspectief	15
4.2	De ruimtelijke structuur van het centrumgebied	15
4.3	De ruimtelijke structuur van de woongebieden	17
4.4	Karakteristieke bebouwing	18
<b>5</b>	<b>Beleid ten aanzien van centrumontwikkeling</b>	<b>21</b>
5.1	De functionele structuur	22
5.2	De ruimtelijke structuur	25
<b>6</b>	<b>Milieu</b>	<b>29</b>
6.1	Industrielawaai	29
6.2	Wegverkeerslawaai	29
6.3	Bodemonderzoek	33
<b>7</b>	<b>Samenvatting beleid</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>41</b>
8.1	Bestemmingsplanprocedure	41
8.2	Juridische vormgeving	42
<b>9</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	<b>47</b>
9.1	Resultaten van het overleg	47
9.2	Inspraak	50

### Bijlagen



# 1 Inleiding

## Plangebied

Het voorliggende plan omvat het centrale en noordwestelijke deel van het dorp Dedemsvaart. Het plangebied wordt ingesloten door het Ommerkanaal, de Hoofdvaart, Wisseling, Moerheimstraat en de Langewijk en wordt in oostelijke richting globaal genomen begrensd door de kwekerij Moerheim en de in aansluiting daarop ontworpen nieuwbouwuurt (plan Rozenheim). De begrenzing is aangegeven op de hierbij behorende kaart.

## Vigerende plannen

Het plan vormt een gehele of gedeeltelijke herziening van de navolgende vigerende plannen:

- Bestemmingsplan Dedemsvaart-noord (uitbreidingsplan in onderdelen), vastgesteld d.d. 12-11-1959 en goedgekeurd d.d. 13-9-1960;
- Bestemmingsplan Dedemsvaart-noord (Bloemenwijk), vastgesteld d.d. 13-5-1970 en goedgekeurd d.d. 29-3-1971;
- Wijziging bestemmingsplan Dedemsvaart-noord (omgeving Villawijk), vastgesteld d.d. 12-4-1972 en goedgekeurd d.d. 13-2-1973;
- Bestemmingsplan de Schepenwijk (Dedemsvaart-west), vastgesteld d.d. 9-10-1974 en goedgekeurd d.d. 1-7-1975.

Voor de bovengenoemde plannen geldt een aanzienlijk aantal partiële wijzigingen ex artikel 11, en vrijstellingen ex artikel 19 die met het voorliggende plan eveneens worden herzien c.q. gelegaliseerd. In verband met een logische afronding van het plangebied wordt eveneens een heel klein gedeelte van het bestemmingsplan Rozenheim herzien (voetpad in aansluiting op de Gentiaanstraat).

De reden voor de planherziening is tweeledig. Allereerst speelt hierin de nieuwe visie voor de ontwikkeling van het centrum van Dedemsvaart. Als eerste aanzet over vernieuwing en versterking van het winkelcentrum is de nota Centrumontwikkeling Dedemsvaart d.d. 15 maart 1995 opgesteld. Hierin staan aanbevelingen voor de functionele en ruimtelijke versterking van het winkelhart. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarmee rekening gehouden. De tweede reden voor de planherziening is de behoefte aan een eenduidige regeling voor het gehele gebied die is afgestemd op de nieuwste inzichten en wetgeving in de ruimtelijke ordening. Daarbij wordt aangesloten bij de inmiddels vastgestelde methodiek van

A

plankaarten en voorschriften in andere recente plannen binnen de gemeente.

## 2

**Beleidskader**

Streekplan West-Overijssel

Het provinciale beleid is neergelegd in het Streekplan West-Overijssel (december 1993). De steden en dorpen worden in dit streekplan ingedeeld in 5 categorieën te weten:

- stedelijk knooppunt;
- grote stad;
- subregionale kernen;
- grotere kernen;
- kleine kernen.

Dedemsvaart wordt gerekend tot de categorie "grotere kernen". Dit zijn kernen die in het algemeen een verzorgende functie vervullen voor de kern zelf en de directe omgeving daarvan. Het beleid van de provincie is gericht op ondersteuning van de aanwezige verzorgingsstructuur. De provincie hecht veel waarde aan de bereikbaarheid van deze verzorgingscentra.

Het bevolkings- en woningbeleid gaat uit van een gematigde groei. Daarin past dat in ieder geval huisvestingsmogelijkheden worden geboden voor de sociaal en/of economisch aan de kern gebonden. Tevens kunnen in beperkte mate inwoners van elders worden gehuisvest.

Wat betreft de werkgelegenheid in de grotere kernen geeft de provincie in ieder geval ruimte voor groei en vernieuwing van plaatsgebonden bedrijvigheid en voor startende bedrijven die naar aard en schaal passen binnen de kern. Incidenteel kan ook ruimte worden geboden voor nieuwe bedrijfsvestigingen van elders, mits dit niet ten koste gaat van de grote steden en de subregionale kernen.

Woningmarktonderzoek

De gemeente beschikt over een woningmarktonderzoek (juli 1994), dat onder meer een bevolkingsprognose en een woningbehoefteberekening bevat. Op basis van het 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 circa 265 respectievelijk 215 woningen in Dedemsvaart. 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.



**3****Functies in het plangebied****3.1 Voorzieningen en bedrijvigheid**

## Detailhandel

Het plangebied is bij uitstek de plaats waar de voorzieningen van Dedemsvaart gevestigd zijn. Een gebied met een straal van ongeveer 7 km is op Dedemsvaart georiënteerd.

Een overzicht van het aantal detailhandelvevestigingen en het verkoopvloeroppervlak per branchegroep is weergegeven in tabel 1. De tabel is ontleend aan de beleidsnota detailhandel in Dedemsvaart uit 1993, opgesteld door het NCOV in opdracht van de Dedemsvaartse Middenstands Centrale. Een vergelijking is gemaakt met het Nederlandse gemiddelde voor plaatsen met 10.000 tot 15.000 inwoners. Uit deze vergelijking blijkt dat Dedemsvaart een groot winkelaanbod heeft en dat ook het gemiddelde verkoopvloeroppervlakte per branche in bijna alle branches boven het gemiddelde ligt.

Ook in het Koopstromenonderzoek 1995, deelrapport Dedemsvaart, wordt de functie van het winkelapparaat voor zowel de eigen bevolking als de regio geconstateerd. De regionale functie blijkt vooral de eigen gemeente te betreffen. In de periode 1990-1995 is de regio-functie in de non-foodsector zelfs versterkt.

Tabel 1: Aantal detailhandelvestigingen en verkoopvloeroppervlak (vvo) per branchegroep in Dedemsvaart vergeleken met het Nederlandse gemiddelde voor plaatsen met 10.000-15.000 inwoners (tussen haakjes)

Branchegroep	Aantal bedrijven		vvo m <sup>2</sup>	
Voedings- en genotmiddelen	21	(26)	3858	(2907)
Kleding- en mode-accessoires	12	(12)	2507	(1390)
Stoffen, handwerken, huishoudlinnen	4	(2,6)	315	(182)
Schoeisel, lederwaren, reisartikelen	3	(3,2)	957	(307)
Drogisterij, parfumerie en medische artikelen	3	(2,9)	419	(265)
Woninginrichting, meubelen, vloerbedekking	7	(3,9)	4141	(2074)
Radio, T.V., geluidsdr., muziekinstrumenten	5	(3,2)	653	(317)
Elektrische artikelen, verlichting, naaimachines	2	(1,4)	414	(139)
Witgoed	4	(0,9)	305	(110)
IJzerwaren, verf, hout, sanitair	5	(5,4)	1753	(1180)
Huishoudelijke artikelen, glas, aardewerk	4	(3,4)	704	(612)
Kunstvoorwerpen, lijsten, antiek	4	(1,8)	395	(148)
Bloemen, planten, dieren, tuinbenodigdheden	8	(5,6)	2105	(597)
Boeken, tijdschriften, kantoorbenodigdheden	1	(2,2)	327	(205)
(brom-)Fietsen, auto-accessoires	4	(3,4)	288	(346)
Fotogr./opt. art., uurwerken, juwelier	5	(4,8)	389	(246)
Sport, kamperen, speelgoed	2	(1,9)	235	(313)
Warenhuizen/detailhandel algemeen	1	(0,2)	1288	(187)
Overige detailhandel	3	(1,5)	72	(68)
Detailhandel in tweede-hands goed.	3	(0,9)	337	(105)
<b>TOTAAL</b>	<b>101</b>	<b>(90)</b>	<b>21.462</b>	<b>(11.941)</b>

Bron: DIS-bestand Kamer van Koophandel (1 april 1993) en Zakboek DIS (1991, uitgave D&P en Kamer van Koophandel)

De in de tabel opgenomen gegevens hebben betrekking op de hele kern. Het merendeel van de winkels (circa 73%) is gevestigd binnen het plangebied 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. In de huidige situatie kan gesproken worden van een totaal centrumgebied, bestaande uit Julianastraat, Wisseling, Markt, Tuinstraat en Marktstraat, met een kernwinkelgebied dat beperkt is tot de Markt, de Marktstraat, de Tuinstraat, de Wisseling en de Julianastraat-Zuid. Zoals geconstateerd wordt in de beleidsnota van het NCOV kan dit kernwinkelgebied vooral wat betreft de verblijfskwaliteit versterkt worden. Overigens zal ook aan de kwaliteit van het aanloopgebied naar dit kernwinkelgebied aandacht moeten worden besteed.



Een nadere typering van de straten behorende tot het centrumgebied is als volgt:

**Julianastraat:**

Veel winkels, maar (nog) geen gesloten winkelfront. Belangrijke trekkers zowel in het zuidelijke deel als in het noordelijke deel.

**Wisseling en Markt-West:**

Gemengde functie van winkels, bedrijven en horeca met boven wonen.

**Markt-Oost:**

Vrijwel gesloten winkelfront met grootschalige supermarktvestigingen.

**Marktstraat:**

Vrijwel gesloten winkelfront aan beide zijden. Toegangen tot overdekt winkelcentrum De Vaart. Ook hier belangrijke trekkers aanwezig.

**Overige publieksgerichte functies**

Behalve detailhandel komen in het centrumgebied ook vele andere publieksgerichte functies voor bijvoorbeeld in de sfeer van zakelijke dienstverlening en persoonlijke verzorging. Het postkantoor is een redelijk grootschalige voorziening gevestigd aan de westzijde van de Markt.

**Horeca**

Verspreid over het centrumgebied komt een aantal horecavestigingen voor. Er zijn zowel voorzieningen in de sfeer van café, of café-restaurant als in de sfeer van lunchroom, koffieshops of snackbar. Alleen in de omgeving Wisseling/Markt komt enige terrasvorming voor.

**Overige bedrijven**

Naast de genoemde detailhandel, horeca en overige publieksgerichte functies komen ook enkele andere bedrijven in het plangebied voor. De betrokken bedrijven zijn vooral gesitueerd tussen de woningen, aan de Markt, de Moerheimstraat en de Julianastraat.

De vergunning op basis van de Wet Milieubeheer is in het algemeen op deze situatie afgestemd, ook kunnen veel bedrijven volstaan met een AmvB-melding. De schaal van de meeste bedrijven is beperkt.

**Onderwijs**

Ook op het gebied van onderwijsvoorzieningen is een ruim aanbod aanwezig. In Dedemsvaart kan men terecht voor openbaar- en

christelijk basisonderwijs en voor voortgezet onderwijs voor wat betreft VBO, MAVO en de brugklassen van HAVO en VWO. Voor een uitgebreider aanbod zijn de bewoners hoofdzakelijk aangewezen op Zwolle, Hardenberg of Coevorden.

Binnen het plangebied zijn vier scholen aanwezig; een Openbare Basisschool aan de Tjalk, twee Protestants Christelijke Basisscholen aan de Tuinstraat en aan de Krikkenstraat en een afdeling van het Vechtdal College aan de Langewijk.

#### Kerken

Binnen het plangebied is aan de Hoofdvaart het kerkgebouw van de Nederlands Hervormde Kerk, aan de Kerkstraat de Christelijk Gereformeerde Kerk en aan de Wilhelminastraat de Gereformeerde Kerk gesitueerd.

#### Sport

Sportvoorzieningen heeft Dedemsvaart in de vorm van een sporthal, gymnastiekzalen, een zwembad, buitensportvelden en tennisbanen. Deze voorzieningen liggen buiten het onderhavige plangebied. Binnen het plangebied zijn wel diverse groenvoorzieningen en speelplekken aanwezig. Genoemd kunnen worden de groenzone langs het Ommerkanaal, een wandelpad met aangrenzend groen tussen de Hoofdvaart en de Langewijk, het groen in de omgeving van het bejaardenhuis, in de omgeving van de Hervormde Kerk en in de omgeving van het postkantoor.

#### Overige voorzieningen

Verspreid over het plangebied komt nog een aantal overige voorzieningen voor die niet vallen onder de hiervoor besproken categorieën. Dit zijn:

- het medisch maatschappelijk centrum aan de Hoofdvaart;
- het sociaal-cultureel centrum aan de Markt;
- het politiebureau aan de Gentiaanstraat;
- de bibliotheek aan de Gentiaanstraat;

#### Beleid ten aanzien van voorzieningen en bedrijvigheid

Voor alle bestaande voorzieningen is het beleid gericht op behoud met, zo mogelijk, enige ruimte voor uitbreiding. Het beleid is voor de detailhandel en horeca tevens gericht op concentratie in het kernwinkelgebied. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de gewenste functionele en ruimtelijke versterking van het winkelhart. Voor wat betreft bedrijven geldt dat bepaalde typen bedrijven goed passen binnen de ontwikkelingsplannen voor het kernwinkelgebied en het aanloopgebied (met name publieksgerichte bedrijven zoals een uitzendbureau, een bank, een fietsenmaker en dergelijke). Deze vormen van bedrijvigheid komen in hoofdstuk 5 nader aan de orde.

Er zijn echter ook bedrijven die buiten deze centrum-ondersteunende categorie vallen en die ofwel in het centrumgebied ofwel in het omliggende woongebied gevestigd zijn. Het voorliggende plan is gericht op handhaving van bestaande bedrijven. Gezien de ligging van de bedrijven op korte afstand van woningen bestaat daarbij doorgaans géén of beperkte mogelijkheid voor uitbreiding. Incidenteel en na een afweging van de consequenties voor de omliggende woonfunctie, kan eventueel wel ruimte voor uitbreiding worden geboden (vrijstelling). Als de bedrijven zich grootschaliger willen ontwikkelen dan de omgeving toelaat, is het industrieterrein De Rollepaal daarvoor de aangewezen plaats. Bij eventuele vervanging van de bestaande bedrijven is uitgangspunt dat de vervangende bedrijven geen overlast mogen veroorzaken voor de woonomgeving. De ontsluitingssituatie 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.

### 3.2 Bevolking en woningbouw

Ontwikkeling 1988-1995

Het plangebied heeft behalve een verzorgende functie ook een belangrijke woonfunctie. Om deze reden wordt een beeld gegeven van de ontwikkeling van het inwonertal en de woningvoorraad in de gemeente als geheel en in Dedemsvaart in het bijzonder. In tabel 2 is af te lezen dat het aantal inwoners van de gemeente in de periode 1988-1995 is gestegen met 479 personen. Jaarlijks nam het inwonertal gemiddeld met ongeveer 60 personen toe. Van de 14.688 inwoners die Avereest op 1 januari 1995 telde, woonden 11.072 in Dedemsvaart en 3.616 in Balkbrug. De dorpsgebieden beslaan, behalve de kernen zelf, ook het buitengebied.

Ook de woningvoorraad nam toe in de periode 1988-1995, namelijk met 460 woningen, of te wel gemiddeld 58 woningen per jaar. Verhoudingsgewijs is de toename van het aantal woningen sterker geweest dan de toename van het aantal inwoners. Dit hangt samen met een daling van het gemiddelde aantal bewoners per woning die in de lijn ligt van algemene trends op regionaal, provinciaal en landelijk niveau.

Tabel 2 Inwonertal en woningvoorraad in de gemeente Avereest en Dedemsvaart, per 1 januari

	Gemeente Avereest			Dedemsvaart		
	Inwoners	Woningen	Gem. w.b.	Inwoners	Woningen	Gem. w.b.
1988	14.198	4833	2.94	10593	3708	2.86
1990	14.392	5053	2.85	10772	3907	2.76
1992	14.622	5212	2.81	10990	4038	2.72
1994	14.679	5327	2.76	11108	4151	2.68
1995	14.688	5380	2.73	11072	4168	2.66

Bron: Gemeente Avereest

### 3.3 De woningvoorraad in het plangebied

De woningvoorraad in het plangebied bestaat zowel uit vrijstaande en dubbele woningen als bebouwing in rijtjes. Vooral langs de Julianastraat en Wisseling is sprake van bovenwoningen met op de begane grond winkels of andere bijzondere functies.

In het plangebied is een bijzonder wooncomplex aanwezig tussen de Schuttevaer en de Molstraat in de vorm van het verzorgingstehuis Avondlicht.

#### Woningbouw toekomst

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven kunnen op basis van afspraken met de provincie Overijssel in de periode 1995-2004 465 woningen in Dedemsvaart worden gerealiseerd. Deze woningbouw zal met name plaatsvinden in het plan Rozenheim (capaciteit circa 210 woningen) en het plan Kotermeerstal. Het voorliggende plan geeft slechts bouwmogelijkheden op een invullocatie op de hoek van de Markt en de Tuinstraat en op de hoek van de Wilhelminastraat en de Prins Bernardstraat. De mogelijkheden voor woningen in de omgeving van de Markt zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 5. Voor wat betreft de hoek van de Wilhelminastraat en de Prins Bernardstraat gaat het om de bouw van 10 seniorenappartementen op de locatie van de voormalige gymzaal. Voor deze bebouwing is reeds een artikel 19 procedure doorlopen.

### 3.4 Verkeer en parkeren

Een hoofdfunctie in de verkeersstructuur hebben op dit moment de Langewijk, de Julianastraat, de Tuinstraat, de Markt, de Wisseling/Hoofdvaart en de Schuttevaer. Het beleid voor de

verkeersstructuur is erop gericht het doorgaande verkeer in de Julianastraat en de Tuinstraat te beperken met het oog op de gewenste verbetering van het verblijfsklimaat in het centrum. De mogelijkheden hiertoe zijn nader uitgewerkt in het verkeersstructuurplan d.d. 14/02/96. Het beperken van het doorgaande verkeer in het centrum zal een toename van het verkeer op aanliggende wegen tot gevolg hebben. De route Zuidwolderstraat-Langewijk-De Magnolia-Stegerensallee zal voor doorgaand verkeer worden bewegwijzerd. Het profiel van deze wegen is op een functie voor doorgaand verkeer afgestemd. Indien besluitvorming over het verkeersstructuurplan heeft plaatsgehad zal dit in het voorliggende plan worden opgenomen. Er wordt vanuit gegaan dat de Julianastraat, de Tuinstraat, de Markt, de Wisseling en delen van de Hoofdvaart en de Moerheimstraat de status krijgen van 30 km/uur-zone.

Het parkeren vindt in de omgeving van het centrumgebied plaats langs wegen (Julianastraat, Wisseling, Markt) en geconcentreerd. De voornaamste geconcentreerde parkeermogelijkheden zijn aanwezig op de Markt, ten noorden van de Tuinstraat en op het binnenterrein tussen de Gentiaanstraat en de Hortensiastraat.

Dit laatste terrein functioneert vooral voor het noordelijke deel van de Julianastraat. In de beleidsnota van het NCOV over de detailhandel in Dedemsvaart wordt aangegeven dat er vooral op piektijden een tekort aan parkeerplaatsen is. Aanbevolen wordt de aanleg van een nieuwe centrale parkeerplaats en verbeteringen van bestaande parkeerplaatsen waardoor het zoekverkeer kan worden beperkt.

De gemeente heeft zelf ook onderzoek gedaan naar de bezetting van parkeerplaatsen (Gemeentelijk parkeeronderzoek 1993). In het gemeentelijk parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat de problemen zich met name bij bijzondere gelegenheden voordoen, voor een beperkte tijdsduur. Een structureel tekort werd hier niet geconstateerd.

In het voorliggende plan wordt de optie van een nieuwe parkeerplaats ten noorden van het postkantoor opgehouden. Voorwaarden bij de inrichting van dit gebied als parkeerplaats zijn dat het gebied een groene uitstraling blijft houden en dat bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd worden.



## Ruimtelijke opbouw van het plangebied

### 4.1 Historisch perspectief

Dedemsvaart is in de negentiende eeuw ontstaan als veenkolonie tussen de Dedemsvaart en de Langewijk. De Langewijk is intussen gedempt. De Dedemsvaart is ter plaatse als vaart behouden en is daarmee een van de belangrijkste ruimtelijke kenmerken in de structuur van het dorp.

De Julianastraat is vanouds de belangrijkste verbinding tussen deze twee vaarten en loopt centraal in het dorp van noord naar zuid. Het is niet verwonderlijk, dat in de loop der tijd hier de meeste winkels zijn gevestigd.

De oudste bebouwing van Dedemsvaart ligt langs de Dedemsvaart (Hoofdvaart, Wisseling en Moerheimstraat) en de Julianastraat. Voor 1940 bestond al een aantal andere straten met bebouwing, zoals de Markt en de Marktstraat, maar pas na 1945 is in Dedemsvaart systematisch gebouwd. Planmatige uitbreidingen ontstonden zowel ten westen als ten oosten van de Julianastraat.

Op het schaalniveau van het dorp als geheel zijn de Hoofdvaart-Wisseling met het daar aanwezige water, het Ommerkanaal, de Langewijk en de Julianastraat te handhaven ruimtelijke kenmerken binnen het plangebied.

Het plangebied kan nader onderverdeeld worden in:

- centrumgebied;
- het woongebied.

### 4.2 De ruimtelijke structuur van het centrumgebied

In nog alles is de oorspronkelijke veenkolonie te herkennen. Dit geldt uiteraard voor de Dedemsvaart, die dominant oost-west door het dorp loopt. Maar ook het daarop aansluitende wegenstelsel verradt de rationele structuur die zo kenmerkend is voor een veenkolonie. De verschillende straten in het centrumgebied worden in het navolgende getypeerd:

**Julianastraat:**

De Julianastraat wordt aan beide zijden begeleid door gevelwanden, opgebouwd uit individuele panden. Op de begane grond zijn veelal winkels of andere bijzondere functies gevestigd, terwijl boven wordt gewoond. De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap. De straat heeft een duidelijke verkeersfunctie met centraal in het profiel een laanbeplanting.

**Wisseling:**

Ook de bebouwingwand langs de Wisseling heeft een heterogeen karakter. Net als bij de Julianastraat is sprake van individuele panden met op de begane grond veelal winkels. De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap. Ook de Wisseling heeft een voorname rol in de verkeersstructuur.

**Markt:**

De westzijde van de Markt bestaat uit eenvoudige bebouwing in één of twee bouwlagen met kap. Ook hier is sprake van een duidelijke geleiding in de gevelwand. Anders ligt dit bij de oostelijke pleinwand. Hier is meer grootschalige bebouwing ontstaan tot twee à drie bouwlagen. De pleinruimte heeft vooral een parkeerfunctie.

**Marktstraat:**

De wanden van de Marktstraat zijn niet geleed zoals dat bij de oude winkelstraten van Dedemsvaart het geval is. De bouwhoogte loopt op tot maximaal drie lagen. De straat is volledig ingericht als voetgangersgebied.

**Tuinstraat:**

In verband met de afbraak van de sporthal is aan de centrumzijde van de Tuinstraat nauwelijks bebouwing aanwezig. Voor herbouw zal een maximale hoogte van twee bouwlagen met kap gelden gezien de overheersende bouwwijze in het totale straatbeeld. Alleen op de hoeklocatie Tuinstraat-Markt mag in afstemming op de bouwwijze aan de Markt in maximaal 3 lagen worden gebouwd.

Voor vrijwel alle genoemde wegen geldt dat sprake is van vrij strakke rooilijnen, waarbij de openbare ruimte begrensd wordt door vrijwel gesloten gevelwanden.

De te handhaven en te ontwikkelen ruimtelijke kenmerken van het



centrumgebied zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.

### **4.3 De ruimtelijke structuur van de woongebieden**

Buiten het centrum overheerst de woonfunctie. Het karakter van dit woongebied verschilt naar gelang er sprake is van oudere straten of wegen of van planmatige uitbreiding. Langs de Hoofdvaart overheerst een verspreide vrijstaande bebouwing. In enkele gevallen is sprake van bijzondere functies in het lint. De panden hebben diepe tuinen loodrecht op de Hoofdvaart.

In het bebouwingsbeeld overheerst bebouwing in één bouwlaag met kap aan de westzijde en voor het overige bebouwing in twee bouwlagen met kap.

Ook aan de Langewijk staat hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing, zij het wat kleinschaliger. De bouwvorm is in het algemeen één bouwlaag met kap.

De Molstraat verbindt de Hoofdvaart met de Langewijk. Deze weg wordt gekenmerkt door vrijstaande en dubbele bebouwing in één bouwlaag met kap.

De overige woongebieden zijn als planmatige clusters ontwikkeld. Het aantal aaneengebouwde woningen en de bouwvorm zijn binnen de clusters op elkaar afgestemd. Zo komen in de omgeving van de Baron van Dedemlaan veel vrijstaande woningen voor en is ten noorden van de Bernardstraat en ten oosten van de Schuttevaer sprake van bebouwing in rijen.

In de richting van het Ommerkanaal vindt daarbij een overgang plaats naar geschakelde bebouwing in een hofjesachtige structuur.

In het woongebied hebben de straten afgezien van de Langewijk, Hoofdvaart en Schuttevaer, vooral het karakter van woonstraten zonder doorgaande verkeersfunctie.

De te handhaven kenmerken van de woongebieden zijn:

- het bestaande wegenpatroon, waarbij de Langewijk, de Wisseling/Hoofdvaart en de Schuttevaer een rechtlijnig karakter hebben en een functie als wijkontsluiting en de overige straten het karakter hebben van woonstraten;
- de bestaande groenstructuur met als hoofdelementen de groene zone langs het Ommerkanaal, de parallel daaraan gelegen zone tussen de Hoofdvaart en Langewijk welke

gekoppeld is aan een voetverbinding, en het groen in de omgeving van het verzorgingstehuis (rekening houdend met de in 1986 reeds goedgekeurde uitbreidingsplannen van het tehuis) en de Nederlands Hervormde Kerk. Voor het groengebied ten noorden van het postkantoor geldt dat deze locatie, met behoud van het groene karakter, mede gebruikt kan gaan worden voor parkeren;

- het bestaande bebouwingspatroon met een vrijstaande of dubbele bouwwijze of bebouwing in rijen en een bouwvorm in één of twee bouwlagen met kap;
- een onderlinge afstemming van het aantal aaneengebouwde woningen en de bouwvorm voor woningen aan één straatzijde of binnen één cluster.

#### **4.4 Karakteristieke bebouwing**

Binnen het onderhavige plangebied ligt een aantal oude bebouwingslinten waarlangs bijzondere bebouwing voorkomt. Er is één gebouw aanwezig dat voorkomt op de lijst van Rijksmonumenten; dit is het gebouw van de Nederlands Hervormde Kerk aan de Hoofdvaart. Voor wat betreft de periode vanaf circa 1850 heeft een Monumenten Inventarisatie Project (MIP) plaatsgevonden. Bij dit project zijn gebouwen beschreven die mogelijk in aanmerking komen om als Rijksmonument te worden aangewezen.

De inventarisatie is nog behoorlijk breed en wordt gevolgd door een selectie.

Voor de inschrijving in het rijksregister van het beschermde Monumenten Selectie Project heeft de raad in zijn vergadering van 21 september 1995 ten aanzien van een aantal panden/objecten positief en van een aantal panden negatief geadviseerd. Binnen het voorliggende plangebied ging alleen een positief advies uit naar het gedenkteken bij de Markt 1a en de brug bij Hoofdvaart 66.

Voor het bestemmingsplan is met name de stedenbouwkundige betekenis van panden essentieel. Dat wil zeggen dat uitsluitend voor zover gebouwen een uitstraling hebben op een wijdere omgeving door hun grootte of doordat ze deel uitmaken van een samenhangende stedenbouwkundige structuur, behoud van bouwvorm in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Van grote stedenbouwkundige waarde is het pand van de Nederlands Hervormde Kerk. De kerktoren functioneert als

A

oriëntatiepunt en door zijn forse bouwmassa is het pand bepalend voor het beeld van de Hoofdvaart. In het voorliggende plan is dit pand dan ook als karakteristiek aangemerkt.



## Beleid ten aanzien van centrumontwikkeling

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de functies in het centrumgebied (Julianastraat, Tuinstraat, Markt, Marktstraat, Wisseling) en de ruimtelijke verschijningsvorm. In dit hoofdstuk wordt afzonderlijk ingegaan op het beleid ten aanzien van het centrum. Het centrumgebied is al meerdere malen onderwerp geweest van studie (CIMK 1987 en NCOV 1993). Tegen de achtergrond van deze studies is, als nota van uitgangspunten, het plan "Centrumontwikkeling Dedemsvaart" opgesteld. Deze nota is in de navolgende tekst verwerkt en waar nodig aangevuld. Deze aanvulling geldt in ieder geval voor het aanloopgebied van het centrum (Julianastraat-Noord) dat niet tot het kernwinkelgebied behoort maar in bestemmingsplan kader wel tot het centrum wordt gerekend.

Voor het totale centrumgebied wordt in het centrumontwikkelingsplan de volgende analyse van sterke en zwakke punten gegeven:

### *Sterke punten:*

- een eenvoudige structuur;
- een toegankelijk gebied gelegen in het hart van het dorp;
- nu al een redelijk breed aanbod;
- goed bereikbaar vanuit het dorp en de regio;
- goede parkeervoorzieningen.

### *Zwakke punten:*

- sterk gedateerde verschijningsvorm verouderd, ook ten opzichte van omliggende centra;
- overwegend zwakke gevelarchitectuur met weinig samenhang;
- de nu aanwezige bovenlaag in de Marktstraat is slecht vindbaar;
- in het algemeen een rommelig straatbeeld, mede door het straatmeubilair en de reclame-uitingen;
- de beleving van het winkelgebied is in de Julianastraat onvoldoende.

In de detailhandelonderzoeken is reeds geformuleerd dat een winkelcentrum compleet, compact en comfortabel moet zijn. Nader toegespitst op het winkelhart van Dedemsvaart betekent dit:

### 1. compleet

Gedoeld wordt op een meer compleet branche-pakket. Nieuwe vestigingen zijn vooral gewenst, voor zover:

- het winkelaanbod nog niet of matig vertegenwoordigd is;
- het winkelaanbod een goede vervanging betekent voor slecht functionerende en zich slecht in de markt profilerende bedrijven in dezelfde sector;
- trekkers die weliswaar misschien binnen hun eigen sector enige concurrentie veroorzaken, maar de aantrekkingskracht van het winkelcentrum als totaliteit bevorderen.

### 2. compact

Dit impliceert dat de versterking van het winkelhart vooral en in de eerste plaats moet plaatsvinden binnen het aaneengesloten kernwinkelgebied van Markt-Marktstraat en Julianastraat-Zuid zonder daarbij overigens de aanloopgebieden te vergeten.

### 3. comfortabel

Met name in het kernwinkelgebied zal het recreatief winkelen moeten worden gestimuleerd. Sfeer, gezelligheid, een goede routing alsmede goed aangeduide en toereikende parkeer-gelegenheid op loopafstand zijn daarvoor noodzakelijk.

## **5.1 De functionele structuur**

### Detailhandel

Voor wat betreft de gewenste aanvulling van het winkelapparaat kan het bestemmingsplan slechts voorwaardescheppend zijn. Vanwege de in alle onderzoeken geformuleerde wens tot concentratie van de detailhandel wordt detailhandel met name toegestaan in het kernwinkelgebied. In het aanloopgebied (de Julianastraat-noord) zullen bestaande detailhandelvestigingen gehandhaafd blijven. Nieuwe vestigingen zijn hier incidenteel en na een afweging mogelijk (vrijstellingsbevoegdheid). Toetsingscriterium is dat vestiging in het kernwinkelgebied niet mogelijk is of in verband met de aard van het bedrijf minder voor de hand ligt. Voorwaarde bij vestiging van detailhandelbedrijven is in zijn algemeenheid, dat de parcellering zoals die voorkomt aan de Julianastraat, de Marktstraat-west en de Wisseling herkenbaar blijft en panden niet worden aaneengeregen tot een te grove schaal.

Overige publieksgerichte  
functies

Binnen het totale winkelgebied (kernwinkelgebied en aanloopgebied) kunnen eveneens publieksgerichte andere functies een plaats krijgen. Daarbij kan het gaan om maatschappelijke instellingen, maar ook om zakelijke dienstverlening (bank, uitzendbureau) of ambachtelijke reparatiebedrijven (fietsenmaker, klokkenmaker). Voorwaarde bij deze vormen van bedrijvigheid is dat:

- het bedrijf past binnen de schaal van de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met de eerder genoemde parcellering;
- het bedrijf inpasbaar is qua parkeer- en ontsluitingssituatie;
- het bedrijf geen hinder oplevert voor omliggende functies.

Horeca

Horeca kan een belangrijke aanvulling zijn op de kwaliteit van het winkelgebied. Globaal kan een onderscheid worden gemaakt tussen een aantal categorieën van horeca:

- winkelondersteunende daghoreca (koffiehuis, lunchroom, cafetaria);
- recreatieve daghoreca (automatenhallen en dergelijke);
- café en restaurant;
- hotel en pension;
- avond- en nachthoreca (discotheken en dergelijke).

Van deze categorieën is het vooral de winkelondersteunende daghoreca die een versterking kan vormen voor een centrumgebied. Deze vorm van horeca is vooral gewenst in het kernwinkelgebied. Buiten het kernwinkelgebied is het beleid gericht op handhaving van bestaande vestigingen.

Binnen de categorie winkelondersteunende horeca zijn gelegenheden waarbij terrassen worden ontwikkeld bij uitstek sfeerbepalend. Het is gewenst deze terrasvorming te concentreren. De hoek van de Markt en de Wisseling en de zuidzijde van het marktplein wordt hiervoor geschikt gevonden. Hier is al een aanzet tot terrasvorming aanwezig en is de ruimte aanwezig om dit verder uit te breiden.

Behalve de winkelondersteunende daghoreca kunnen ook cafés/restaurants bijdragen aan de beleving van een geconcentreerd winkelgebied. Ook na sluitingstijd blijft daarmee enige activiteit op straat aanwezig.

Vormen van horeca als een discotheek of een automatenhal zijn in het voorliggende plan uitgesloten. Dit heeft te maken met de wens om in het winkelhart ook nadrukkelijk een woonfunctie te handhaven.

## Wonen

Voor de verblijfskwaliteit van het gehele centrumgebied is het gewenst dat er ook gewoond wordt. Dit heeft zowel te maken met sociale veiligheid als met belevingswaarde van het gebied. Het centrum is bovendien bijzonder geschikt voor bepaalde doelgroepen zoals senioren, jongeren en andere kleine huishoudens. Het voorliggende plan gaat uit van bijzondere functies op de begane grond in combinatie met wonen op de bovenverdieping.

Het vrijkomen van de locatie van de voormalige sporthal en de wens om te komen tot het beëindigen van winkels op de bovenetage van winkelcentrum de Vaart brengt met zich mee dat het aantal woningen in het bebouwingsblok tussen Markt, Tuinstraat, Julianastraat en Wisseling toe kan nemen. Bij de nader invulling van dit gebied gelden de volgende voorwaarden :

- Bij vervangende nieuwbouw ter plekke van de sporthal zal ruimte vrijgehouden worden voor bevoorrading en als vluchtweg.
- In dit complex kan detailhandel worden gerealiseerd op de begane grond waarbij, bijvoorbeeld middels een parkeerdek, in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien.
- Er dient te worden uitgegaan van een maximum bouwhoogte van 3 bouwlagen aan de Markt. Uitgezonderd de Tuinstraat worden op de begane grond publieksgerichte functies nagestreefd.
- Bij de invulling van de overige delen van het bouwblok tussen de Markt, Tuinstraat, Julianastraat en Wisseling wordt gestreefd naar een passage met een minimumbreedte van 5 meter. Deze zal een verbinding leggen tussen de Marktstraat en de Markt-zuidzijde.
- Voor wat betreft de bovenetages van de bestaande winkels geldt dat daar mag worden gewoond. Bestaande woningen kunnen gehandhaafd blijven, nieuwe woningen zijn mogelijk daar waar winkelfuncties op de bovenetage worden beëindigd (bovenverdieping winkelcentrum de Vaart). Bij het projecteren van nieuwe woningen op de bovenetages zal zorg moeten worden gedragen voor een oplossing van het parkeerprobleem binnen het kernwinkelgebied. Uitbreiding van het aantal woningen op de begane grond wordt, uitgezonderd bebouwing aan de Tuinstraat, uitgesloten.

De bovengenoemde uitgangspunten hebben geleid tot een plan voor reconstructie van het winkelcentrum de Vaart, waarbij in totaal 21 bovenwoningen kunnen worden gerealiseerd. Deze bovenwoningen vervangen de huidige



bovenetage van het winkelcentrum, welke niet voldoet. Parkeerruimte voor de genoemde woningen kon gevonden worden in de vervangende bebouwing op de locatie van de voormalige sporthal. Hier zijn plannen uitgewerkt voor publieksgerichte functies op de begane grond aan de Markt waarboven wordt gewoond. Achter het aan de Markt te realiseren front worden 2 parkeerlagen gerealiseerd ontsloten vanaf de Markt. Dit gebeurt op de begane grondetage aan de Tuinstraat en in een daaronder te realiseren kelder. Ook aan de Tuinstraatzijde zijn op de bovenetage woningen gepland. Op de hoek Tuinstraat/Markt kunnen op deze wijze in totaal 13 woningen worden gerealiseerd.

## 5.2 De ruimtelijke structuur

### Inrichting openbare ruimte:

In het voorgaande is reeds aangegeven dat met het oog op de gewenste spreiding van het verkeer en de verblijfskwaliteit van het kernwinkelgebied het doorgaande verkeer op de Tuinstraat en de Julianastraat wordt geweerd.

Daarmee kan de volgende typering van de centrumstraten worden gegeven:

#### Julianastraat-noord:

Verkeersfunctie in twee richtingen, de beschikbare ruimte voor de winkels is voetgangersgebied en aanloopgebied van het kernwinkelgebied.

Kleinschalige verbeteringen kunnen de kwaliteit verhogen en de samenhang met het kernwinkelgebied vergroten.

#### Julianastraat-zuid:

In de toekomst moet de verblijfsfunctie in dit gedeelte dominant worden. De Julianastraat-zuid moet vorm krijgen als onderdeel van het winkelcircuit van het kernwinkelgebied.

Door relatieve kleinschalige aanpassingen en een uniform gebruik van straatmeubilair en bestrating kan samenhang ontstaan met het achterliggende gebied.

#### Wisseling:

Gecombineerder functie voor verblijf en verkeer.

Door de recent uitgevoerde herinrichting is de zone voor de winkels opgewaardeerd. Deze dient als referentiebeeld voor

toekomstige herinrichtingen in aangrenzende gebieden.

**Markt:**

Belangrijke parkeerfunctie.

Het zuidelijke gedeelte van de Markt zal vorm krijgen als locatie voor terrassen.

**Marktstraat-Markt:**

Herstructureringsgebied met als belangrijkste uitgangspunten:

- verblijfsgebied behorende tot winkelcircuit;
- mogelijkheid voor overdekt winkelen;
- uniform gebruik van straatmeubilair en bestrating met overig kernwinkelgebied;
- ook ruimte voor relatief rustige verblijfsplekken in het voetgangersgebied.

**Bebouwing**

Bij de bebouwingsstructuur wordt een onderscheid gemaakt tussen de bebouwingswanden van de Julianastraat en de Wisseling en de wanden aan de Markt en Marktstraat:

- Tuinstraat: maximaal twee bouwlagen met kap; hoeklocatie Markt/Tuinstraat maximaal 3 bouwlagen;
- Julianastraat: zoveel mogelijk handhaving van het individuele karakter van de bebouwing, maximaal 2 bouwlagen met kap;
- Wisseling: handhaving van het individuele karakter van de bebouwing, maximaal twee bouwlagen met kap;
- Markt-westzijde maximaal twee bouwlagen met kap;
- Markt-oostzijde maximaal drie bouwlagen met kap;
- Marktstraat, maximaal drie bouwlagen (inclusief kap).

Incidenteel komt in de bestaande situatie hogere bebouwing voor dan de hier aangegeven maxima. Deze bestaande afwijkingen kunnen gehandhaafd blijven.

Voor de vervangende bebouwing ter plekke van de sporthal geldt een maximum bouwhoogte van drie bouwlagen met kap. In de architectuur zal aansluiting moeten worden gezocht op de in de omgeving voorkomende bouwhoogten (Tuinstraat en Markt). Dit zal voor de gevel aan de Tuinstraat een maximum van twee bouwlagen met kap betekenen (met uitzondering van de hoeklocatie Markt/Tuinstraat waar maximaal 3 bouwlagen zijn toegestaan).

Voor gevels die grenzen aan de verschillende openbare ruimten behorende tot het winkelgebied (Markt, Marktstraat, Wisseling, Julianastraat en passages) geldt dat zoveel mogelijk sprake is van

voorkantsituaties en dat blinde muren vermeden moeten worden. De hiervoor beschreven richtlijnen voor de bouwhoogten gelden binnen het bebouwingsblok tussen de Markt, Tuinstraat, Julianastraat en de Wisseling met name voor de bebouwing gericht op de openbare ruimte. Voor de diepte van de hoofdbebouwing wordt uitgegaan van het bestaande beeld. Een eventuele vergroting in achterwaartse richting is alleen toelaatbaar voor zover de bebouwing niet dieper wordt dan circa 18 meter of voor zover sprake is van het realiseren van (nieuwe) winkelfuncties georiënteerd op de te realiseren passage.



## 6

**Milieu****6.1 Industrielawaai**

Wet geluidhinder

Op grond 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 (voorheen categorie A-inrichtingen) 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.

Gevolgen plangebied

De bedoelde inrichtingen komen in het plangebied en de directe omgeving daarvan niet voor. In de voorschriften is de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder ook voor de toekomst nadrukkelijk uitgesloten.

**6.2 Wegverkeerslawaai**

Wet geluidhinder

Sinds 1982 geldt volgens de Wet geluidhinder een geluidszone langs wegen. Deze verplichte zonering heeft een tweeledige functie. Enerzijds worden gebieden afgeperkt waarbinnen de ondervonden geluidhinder moet worden teruggedrongen, anderzijds geven geluidszones de mogelijkheid te voorkomen dat in de toekomst geluidhinderlijke situaties zullen ontstaan. Vooral dit laatste is in bestemmingsplanverband van belang. Na de wijziging van de Wet geluidhinder van 1 maart 1993 geldt voor iedere weg een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen waarvoor op grond van een door de Gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat, dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Binnen het plangebied doen de beide eerst genoemde situaties zich thans niet voor.

Geluidsniveaukaart

Begin 1996 is door de gemeenteraad een geluidsniveaukaart vastgesteld (25 januari 1996); op grond daarvan staat vast dat voor een groot aantal wegen binnen het plangebied de geluidsbelasting

op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Dit geldt **niet** voor de in tabel 3 genoemde wegen; voor deze wegen blijft een geluidszone van kracht; voor deze wegen is tevens de afstand van de contourlijnen tot de as van de weg aangegeven.

Tabel 3: Zoneplichtige wegen en daarbij behorende contourlijnen (overeenkomstig de op 25/01/1996 vastgestelde geluidsniveaukaart)

Weg(-vak)	Afstand weg - 60 dB(A) contourlijn	Afstand weg - 55 dB(A) contourlijn	Afstand weg - 50 dB(A) contourlijn
Schuttevaer	-	7	18
Molstraat	-	6	15
Markt	-	14	30
Julianastraat	10	25	55
Langewijk (Schuttevaer-Julianastraat)	-	9	22
Langewijk (Julianastraat-De Magnolia)	10	22	50
Hoofdvaart (westelijk van Schuttevaer)	8	20	40
Hoofdvaart (Schuttevaer-Wisseling)	11	25	50
Wisseling	11	25	50
Moerheimstraat (Julianastraat-Nieuwewijk)	11	25	55
Moerheimstraat (oostelijk van Nieuwewijk)	11	25	50

Hierbij de opmerking dat bij de opstelling van de geluidsniveaukaart geen rekening is gehouden met wijzigingen in de verkeersstructuur in en rond de Julianastraat. In hoofdstuk 3.4 is aangegeven dat het beleid erop is gericht het doorgaande verkeer in de Julianastraat, de Tuinstraat en op de Markt te beperken met het oog op de gewenste verbetering van het verblijfsklimaat in het centrum. Er wordt vanuit gegaan dat voor genoemde wegen een maximum snelheid wordt ingesteld van 30 km/uur.

Nieuwe uitgangspunten m.b.t. 30 km/uur gebieden

In tegenstelling tot het bij de opstelling van de geluidsniveaukaart gehanteerde uitgangspunt, is de gemeente thans voornemens om in een groter deel van het plangebied een maximum-snelheid van 30 km/uur in te stellen, namelijk op alle wegen en straten, met uitzondering van:

- Langewijk;
- Schuttevaer;
- Hoofdvaart, gedeelte ten westen van de aansluiting van de Sportlaan.

Nieuwe situaties in plangebied

In het voorliggende plan bevindt zich een aantal situaties waar het aantal woningen toe kan nemen:

- a. bouwplan voor 10 woningen op de hoek van de Prins Bernhardstraat en de Wilhelminastraat;

- b. mogelijkheid voor woningen op de locatie van de sporthal op de hoek van de Markt en de Tuinstraat (plan voor 13 woningen);
- c. de mogelijkheid voor de realisering van bovenwoningen in het gebied dat is bestemd voor "Kernwinkelgebied" (plan voor 21 woningen);
- d. de mogelijkheid voor uitbreiding van het verzorgingshuis Avondlicht;
- e. de mogelijkheid voor de bouw van dienst-/bedrijfswoningen bij diverse bedrijven en instellingen.

De onder a. t/m c. aangegeven bouwmogelijkheden geven uit oogpunt van de Wet geluidhinder geen problemen, aangezien de betreffende wegen en straten zullen worden ingericht als 30 km/uur gebied.

Voor het onder a. genoemde bouwplan is inmiddels een artikel 19 W.R.O.-procedure doorlopen.

Uitbreiding verzorgingshuis  
Avondlicht

In verband met renovatieplannen en in verband met de plannen voor de bouw van 24 aanleunwoningen is reeds in 1986 een bestemmingsplan opgesteld waarin rekening wordt gehouden met een uitbreiding van het verzorgingshuis Avondlicht. Gezien het feit dat behoefte aan uitbreiding nog steeds actueel is, is in het voorliggende plan de mogelijkheid opgenomen voor uitbreiding van het verzorgingstehuis. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bedraagt de afstand bouwgrens-perceelsgrens 14 meter en de afstand tot de as van de weg 19 meter. Gelet op de in tabel 3 voor de Schuttevaer weergegeven afstand weg - 50 dB(A)-contourlijn (18 meter) wordt de wettelijke voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden.

Bedrijfs- en dienstwoningen

Binnen de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden" en "maatschappelijke doeleinden" is het aantal bedrijfswoningen per bedrijf of instelling beperkt tot het bestaande aantal.

Binnen de bestemming "maatschappelijke doeleinden" zijn momenteel alleen woningen aanwezig op het perceel Hoofdvaart 5, Hoofdvaart 7 en Langewijk 49. Naar verwachting zal bij de overige instellingen die zijn bestemd voor "maatschappelijke doeleinden" ook geen behoefte zijn aan het realiseren van een dienstwoning; om in incidentele gevallen toch aan een dergelijke behoefte tegemoet te komen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een groot aantal bestemmingsvlakken behorende tot de bestemming maatschappelijke doeleinden valt binnen het 30 km/uur-gebied. Er

zijn twee locaties waar thans geen dienstwoning bij aanwezig is, buiten het 30 km/uur-gebied. Het betreft:

- basisschool 't Kompas, de Tjalk 2 en
- scholengemeenschap 't Vechtdalcollege, Langewijk 43.

In de bijlage van dit plan zijn akoestische berekeningen opgenomen uitgaande van een situering welke aansluit bij ter plaatse aanwezige rooilijnen van omliggende bebouwing. Uit deze berekeningen blijkt dat de gevelbelasting in het ongunstigste geval dusdanig is dat nog ontheffing kan worden verleend.

Ter plaatse van de basisschool 't Kompas ligt de 50 dB(A)-contour op 18 meter uit de as van de Schuttevaer. Bij realisatie van een dienstwoning op deze locatie zal de gevelbelasting (bij een afstand tot de as van de Schuttevaer van 10 meter) 53 dB(A) bedragen. Ter hoogte van de scholengemeenschap het Vechtdalcollege ligt de 50 dB(A)-contour op 22 meter uit de as van de Langewijk. Bij realisatie van een dienstwoning, waarvan de voorgevel op 19 meter afstand van de as van de Langewijk ligt, bedraagt de geluidsbelasting 51 dB(A).

Binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" zijn op meerdere percelen bedrijfswoningen aanwezig. Bij bedrijven waar momenteel geen bedrijfswoning aanwezig is, kan deze eerst na wijziging worden gerealiseerd. Van de in het plangebied gelegen bedrijven valt een groot deel binnen het 30 km/uur-gebied. Er is één bedrijf waarbij op dit moment géén bedrijfswoning aanwezig is dat buiten het 30 km/uur-gebied ligt:

- busstation VEONN, Hoofdvaart 51.

In de bijlage van dit plan is een akoestische berekening opgenomen voor deze locatie. Uitgaande van een situering welke past binnen de bebouwingsstructuur maar in akoestische zin het meest ongunstig is blijkt ook hier dat de gevelbelasting dusdanig is dat nog ontheffing kan worden verleend.

De 50 dB(A)-contour van de Hoofdvaart, westelijk van Schuttevaer, ligt op 40 meter uit de weg. Bij realisatie van een bedrijfswoning ten behoeve van het busstation VEONN op 10 meter afstand van de weg, bedraagt de gevelbelasting 58 dB(A).

In het kader van de zogenoemde DECOMP-operatie is de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere waarden voor woningen met ingang van 1 februari 1996 overgedragen aan de gemeente. Wat betreft wegverkeerslawaai gaat het daarbij om



waarden tot 60 dB(A); voor hogere waarden boven de 60 dB(A) blijft de bevoegdheid bij Gedeputeerde Staten.

De hogere waarden zijn vastgesteld bij besluit van 13 mei 1977 (zie bijlage 4).

### **6.3 Bodemonderzoek**

Ernstige gevallen van bodemverontreiniging - als bedoeld in de Wet bodembescherming - zijn binnen het plangebied niet bekend.

Gelet op het gebruik in het verleden zijn diverse locaties binnen het plangebied als verdacht aan te merken. Deze locaties staan vermeld op een gemeentelijke signaleringslijst.

Bij onder andere bouwaanvragen wordt deze lijst gehanteerd om te voorkomen dat op eventueel verontreinigde percelen wordt gebouwd, zonder dat vooraf (historisch) bodemonderzoek is uitgevoerd.



## Samenvatting beleid

In het voorgaande is het gemeentelijk beleid per facet belicht. Hier wordt een samenvatting gegeven van het functionele en ruimtelijke beleid voor het plangebied. Dit beleid zal aan de orde komen voor de volgende deelgebieden:

- kernwinkelgebied
- gebied met gemengde functie
- woongebied
- gebieden met een bijzondere functie

### KERNWINKELGEBIED

Het beleid is gericht op versterking van de centrumfunctie en verhoging van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.

#### bebouwing:

Detailhandel, wonen, horeca (uitgezonderd automatenhallen en discotheken), ambachtelijke verzorgende en dienstverlenende bedrijven (categorie 1 en 2) en maatschappelijke instellingen zijn toegestaan.

Ontwikkeling van bovengenoemde functies is mogelijk voor zover:

- rekening wordt gehouden met de ruimtelijke randvoorwaarden ten aanzien van bouwvormen en parcellering;
- rekening wordt gehouden met een nagestreefde passage;
- zoveel mogelijk sprake is van voorzieningen op de begane grond en van voorkantsituaties aan de Markt, Wisseling, Julianastraat, Marktstraat en in de passage;
- rekening wordt gehouden met de bereikbaarheid, bezonning en bevoorrading van omliggende functies;
- geen sprake is van een onevenredige hinder voor omliggende functies.

Ontwikkeling van de woonfunctie is met name mogelijk op de bovenetages bij beëindiging van winkelfuncties (bovenverdieping winkelcentrum de Vaart).

Specifiek voor de vervangende bebouwing ter plekke van de voormalige sporthal geldt:

- voorzieningen op de begane grond, wonen boven, wonen op de begane grond is afgezien van de Tuinstraat uitgesloten;

- parkeervoorziening op eigen erf;
- behoud van een doorgang voor bevoorrading en als vluchtgang;
- maximaal 3 bouwlagen met kap waarbij in de architectuur rekening wordt gehouden met het bebouwingsbeeld van de omgeving. Dit betekent voor de gevelwand aan de Tuinstraat een maximum van twee bouwlagen met kap (met uitzondering van de hoek van de Tuinstraat en de Markt waar 3 bouwlagen zijn toegestaan).

openbare ruimte:

De doorgaande verkeersfunctie van Julianastraat en Tuinstraat wordt zoveel mogelijk beperkt. De verblijfsfunctie van Markt, Marktstraat en Julianastraat zal versterkt worden waarbij de vorming van terrassen aan de zuidzijde van het Marktpllein en op de hoek van de Markt en Wisseling gestimuleerd wordt.

Er wordt een passage nagestreefd met een minimum breedte van 5 meter ter verbinding van de Marktstraat met de Markt-zuidzijde. Bij herinrichting van de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met de bereikbaarheid en bevoorrading van voorzieningen en woningen en de versterking van mogelijkheden voor het stallen van fietsen.

## GEBIED MET EEN GEMENGDE FUNCTIE

Het beleid is gericht op behoud van de gemengde functie van dit gebied.

### bebouwing

wonen, ambachtelijke verzorgende en dienstverlenende bedrijven (categorie 1 en 2) en maatschappelijke instellingen zijn toegestaan. Voorts is het beleid gericht op handhaving van bestaande detailhandelvestigingen, bestaande overige bedrijven en bestaande horeca.

Ontwikkeling van de bovengenoemde functies op de bestaande locatie en van nieuwe ambachtelijke, verzorgende of dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke instellingen is mogelijk voor zover:

- rekening wordt gehouden met de ruimtelijke randvoorwaarden ten aanzien van bouwvorm en parcellering;
- rekening wordt gehouden met bereikbaarheid bezonning en bevoorrading van omliggende functies;
- geen sprake is van onevenredige hinder voor omliggende functies.

Uitbreiding van het aantal detailhandelvestigingen is uitsluitend incidenteel en na een afweging toegestaan. Behalve de hiervoor genoemde randvoorwaarden geldt daarbij tevens dat een vestiging in het kernwinkelgebied niet mogelijk is of door de aard van de winkel minder voor de hand liggend is.

Het beleid is gericht op handhaving van het bestaande aantal woningen.

### openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte zal zowel gericht zijn op het verkeer, het parkeren en de bevoorrading als op een verblijfsfunctie.

## WOONGEBIEDEN

Het beleid is gericht op het behoud van een hoofdfunctie voor het wonen.

### bebouwing

Het bestaande aantal woningen is in het algemeen uitgangspunt. Toename van het aantal woningen is alleen mogelijk op een locatie van de voormalige gymzaal op de hoek van de Pr. Bernhardstraat en de Wilhelminastraat. Aan de bouw van seniorenappartementen is middels een artikel 19 procedure reeds medewerking verleend.

Voor het bebouwingsbeeld wordt aangesloten bij de per straatzijde of cluster aanwezige bestaande bouwwijze. Een onderlinge afstemming van bouwvorm en aantal aaneen te bouwen woningen is uitgangspunt.

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

### openbare ruimte

Met uitzondering van de Langewijk, de Hoofdvaart/Wisseling en de Schuttevaer heeft de openbare ruimte het karakter van woonstraten. Gestreefd wordt naar handhaving van de hoofdelementen in de structuur van Dedemsvaart. Dit zijn de Hoofdvaart en het Ommerkanaal.

Tevens wordt gestreefd naar behoud van de grote groenelementen binnen het woongebied. Dit zijn de zone langs het Ommerkanaal, een parallel daaraan gelegen langzaamverkeersverbinding tussen de Hoofdvaart en de Langewijk met het daaraan gekoppelde groen en het groengebied ten noorden van het postkantoor. Voor dit laatste gebied wordt een gecombineerde functie als groen- en parkeervoorziening nagestreefd.

## GEBIEDEN MET EEN BIJZONDERE FUNCTIE

Verspreid over het plangebied komen gebieden voor met een bijzondere functie. Het kan gaan om bedrijven (inclusief detailhandel) of maatschappelijke instellingen buiten het centrum. Het beleid is erop gericht deze bijzondere functies in hun huidige omvang te behouden. Voor zover de omgeving dat toelaat is bij maatschappelijke instellingen enige ruimte voor uitbreiding opgenomen.

### bedrijven (inclusief detailhandelbedrijven)

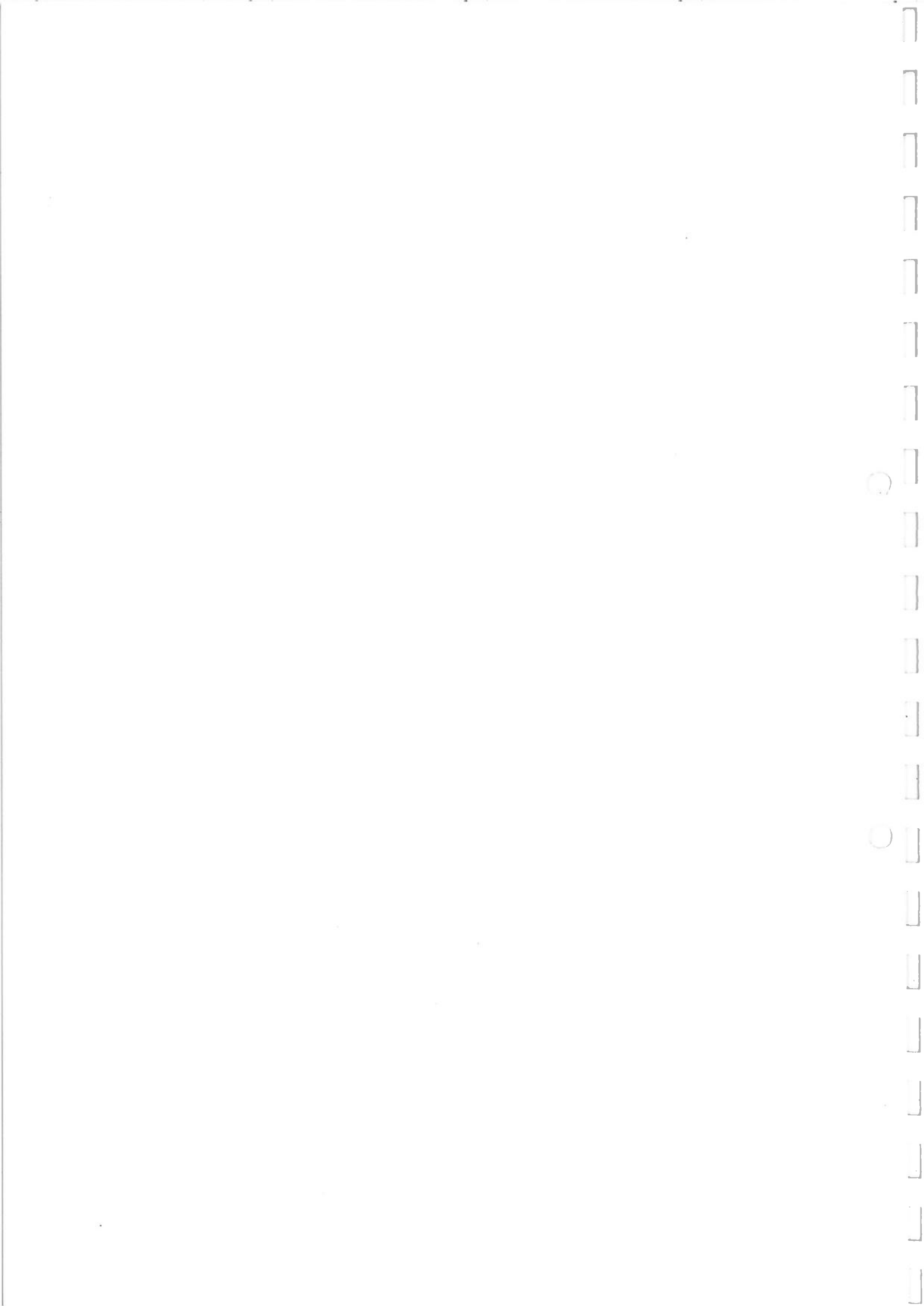
Uitgangspunt is handhaving van bestaande bedrijfsvestigingen. Ruimte voor groei van deze bedrijven is doorgaans niet aanwezig. Het voorliggende plan geeft alleen incidenteel en na een afweging van de consequenties voor de omliggende woonfunctie, mogelijkheid om bebouwingsvlakken te vergroten (vrijstelling). Vervanging van bestaande 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.

### Maatschappelijke instellingen en het verzorgingstehuis

Ook voor de maatschappelijke instellingen en het verzorgingstehuis is handhaving van de bestaande voorzieningen het uitgangspunt, zo nodig en zo mogelijk wordt enige ruimte gegeven voor uitbreiding.

Zowel bij de bedrijven als bij de instellingen zijn de ruimtelijke randvoorwaarden toegesneden op het behoud van de bestaande bebouwing. Specifiek voor de Nederlands Hervormde Kerk wordt behoud van de huidige karakteristieke bouwvorm nagestreefd. Voor wat betreft de inrichting van de percelen wordt het behoud van de groene omgeving van het verzorgingstehuis (rekening houdende met de uitbreidingsplannen van het tehuis) en de Nederlands Hervormde kerk nagestreefd.





## 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. Tijdens de ter visie legging kan tevens een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de genoemde afdeling. Indien dit niet gebeurt, dan wel indien de voorzitter afwijzend beslist, treedt het besluit van Gedeputeerde Staten in werking.

Indien door de Raad van State aan delen van het plan de goedkeuring wordt onthouden, 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 verrat 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. In het onderhavige plan komen dergelijke leidingen niet voor. Wel ligt het plangebied gedeeltelijk onder straalpaden. Deze straalverbindingen leiden naar de communicatiemast bij de telefooncentrale ten noorden van de Tuinstraat. Op de gronden gelegen onder het straalpad mogen geen bouwwerken worden opgericht die hoger zijn dan 37/38 meter. Dergelijke hoge bebouwing wordt in het plan ook niet toegestaan.

Wet op de  
openluchtrecreatie

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.

Het betreft met name kleinschalige kampeervormen zoals aangegeven in artikel 8 lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie. Gezien de aard van het plangebied is ervoor gekozen deze kampeervormen niet toe te staan. In de algemene beschrijving in hoofdlijnen van de voorschriften is dit aangegeven.

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 kerngebieden ongewenst in verband met de geluidsoverlast die veroorzaakt wordt.

Regeling bedrijfsdoeleinden  
en maatschappelijke  
doeleinden

In het voorliggende plan zijn de maatschappelijke instellingen, voor zover gelegen buiten het kernwinkelgebied en het voor gemengde doeleinden bestemde gebied voorzien van een bestemming Maatschappelijke doeleinden. Voor deze, vaak grotere gebouwen, is functiewijziging wel mogelijk maar dan alleen naar een andere maatschappelijke voorziening. De overige bijzondere functies (detailhandel, horeca en bedrijven) zijn, voor zover niet gelegen in het centrum, bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Een aanduiding geeft aan dat het huidige bedrijfstype daar voortgezet kan worden. Het plan geeft echter tevens de mogelijkheid de huidige functie te vervangen door een niet-hinderlijke, andere, bedrijfsfunctie. Bij de regeling hiervoor is gebruik gemaakt van de categorie-indeling zoals

opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene uitgave 1992).

Deze VNG-publicatie geeft een indeling in vele soorten bedrijven. Ook agrarische bedrijven, horeca, detailhandel en maatschappelijke instellingen zijn in deze publicatie opgenomen. De functie-veranderingsmogelijkheden in het voorliggende plan zijn om planologische redenen echter beperkt tot de volgende rubrieken:

- plantsoendienstverlenende bedrijven, hoveniersbedrijven en agrarische dienstverlenende bedrijven (SBI-code 01.3 en 01.4);
- industriële bedrijven (SBI-code 20 t/m 39 met uitzondering van SBI-code 30 en 33);
- bouwnijverheid en bouwinstallatiebedrijven (SBI-code 51 en 52);
- groothandel (SBI-code 61 en 62);
- reparatiebedrijven (SBI-code 68);
- wegvervoer en hulpbedrijven van het vervoer (SBI-code 72 en 76);
- communicatiebedrijven (SBI-code 77);
- verhuurbedrijven (SBI-code 85);
- bedrijfs- en werknemersorganisaties (SBI-code 97);
- overige dienstverlenende bedrijven (SBI-code 98).

De betreffende bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in een zestal klassen met bijbehorende gewenste afstand tot milieu gevoelige functies:

- klasse 1 : afstand 0 en 10 meter;
- klasse 2 : afstand 30 meter;
- klasse 3 : afstand 50 en 100 meter;
- klasse 4 : afstand 200 en 300 meter;
- klasse 5 : afstand 500,700 en 1000 meter;
- klasse 6 : afstand 1500 meter.

Deze afstanden zijn als volgt als onderdeel van de bestemmings-omschrijving in een plan te vertalen:

- klasse 1: bedrijven toelaatbaar tussen of onmiddellijk naast woningen;
- klasse 2: bedrijven toelaatbaar tussen of naast woningen voor zover er geen sprake is van een specifieke woonbuurt;
- klasse 3: toelaatbaar aan de rand van woonwijken op enige afstand;
- klasse 4: toelaatbaar op enige afstand van woonwijken en daarvan gescheiden door andere dan woonfuncties bijvoorbeeld groen;

A

klasse 5 en 6: toelaatbaar op grote afstand van woongebieden.

In het onderhavige plan zijn in verband met de situering ten opzichte van woonbebouwing alleen de klassen 1 en 2 opgenomen. Tevens zijn de betrokken locaties voor de bestaande bedrijven bestemd. Door de milieu-vergunningen van deze bedrijven worden conflicten met de omliggende woonfunctie zo veel mogelijk voorkomen.

## Overleg en inspraak

Ex artikel 10 Bro 1995 is het plan voor overleg toegezonden aan:

1. De provinciaal planologische commissie (PPC) van de provincie Overijssel;
2. De Rijksconsulent voor Economische Zaken in Overijssel;
3. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
4. De Inspectie voor de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het milieu voor Overijssel;
5. De Inspectie voor de Volkshuisvesting in Overijssel;
6. De Inspectie voor de Ruimtelijke ordening in Overijssel en Gelderland;
7. Veonn;
8. WMO NV;
9. Waterschap de Vechtlanden;
10. PTT Telecommunicatie, Directoraat Kabel- en radioverbindingen afdeling BSSV/PVIS;
11. Handelsvereniging DMC;
12. Kamer van Koophandel en Fabrieken.

### 9.1 Resultaten van het overleg

Van de in de inleiding genoemde instanties hebben de WMO NV en het Waterschap de Vechtlanden laten weten dat zij geen opmerkingen hebben over het ontwerp-plan. Voorts heeft de Inspectie voor de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor een reactie verwezen naar de reactie van de PPC. Van de overige instanties hebben alleen de PPC en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg op het ontwerp-plan gereageerd. Op deze reacties wordt in het navolgende ingegaan. De overlegreacties zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

#### *Reactie PPC:*

*De Provinciaal Planologische Commissie juicht de opstelling van de onderhavige planherziening toe en kan in hoofdlijnen instemmen met de planopzet en de wijze waarop de bestaande functies in het plan zijn bestemd.*

De Commissie plaatst de volgende kanttekeningen:

- de Commissie wijst erop dat het projecteren van 25 nieuwe woningen in het plan Dedemsvaart-centrum gevolgen heeft voor het aantal woningen dat in het plan Kotermeerstal opgenomen kan worden.

De geplaatste kanttekening wordt voor kennisgeving aangenomen.

- de Commissie acht het gewenst dat bij de vaststelling van het plan meer duidelijkheid bestaat over de financiering van de nieuwbouwmogelijkheden en over de gewenste aanpassing van de infrastructuur en de daarvoor benodigde middelen

Van de in het plan opgenomen nieuwbouwmogelijkheden is de bouwmogelijkheid op de hoek van de Prins Bernhardstraat en de Wilhelminastraat reeds gerealiseerd. De uitbreiding van het verzorgingstehuis Avondlicht vindt plaats op eigen grond en in eigen beheer. Voor de hoek van de Markt en de Tuinstraat zullen de plannen uitgevoerd worden door een projectontwikkelaar. De middelen welke vrijkomen uit de verkoop van de gemeentelijke eigendommen op deze locatie zullen ingezet worden voor de verdere verbetering van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied. De afspraken met de projectontwikkelaar worden vastgelegd in een contract. Bij de aanbieding van het bestemmingsplan voor de goedkeuring kan hierin inzicht worden gegeven.

- voor zover dat nog niet heeft plaatsgevonden adviseert de Commissie voor de vaststelling van het plan middels (historisch) bodemonderzoek te onderzoeken of eventuele verontreiniging van de bodem en/of het grondwater de bouw van woningen kan belemmeren.

Zoals gebruikelijk en zoals aangegeven in paragraaf 6.3 van de toelichting wordt, bij alle in het plan opgenomen nieuwbouwmogelijkheden, onderzoek verricht naar eventuele verontreinigingen. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat de in het plan opgenomen nieuwbouwlocaties geschikt zijn voor woningbouw.

- de Commissie geeft aan dat zij niet kan instemmen met de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid artikel 8, lid 8 en artikel 9, lid 8, sub 2. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van maximaal een dienstwoning per bedrijf/instelling waarbij als een van de mogelijkheden is



genoemd dat de situering van de bedrijfswoning in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten op grond van de Wet Geluidhinder vast te stellen hogere waarde. De Commissie is van mening dat voor de vaststelling van het plan duidelijk moet zijn of dienstwoningen realiseerbaar zijn, en dat eventuele hogere waarden voor de vaststelling van het plan verleend dienen te zijn. Tevens is de Commissie van mening dat in de voorschriften niet mag worden verwezen naar onderdelen van de toelichting die niet juridisch bindend zijn.

Naar aanleiding van de geplaatste kanttekening is het plan aangepast. In de toelichting is aangegeven dat bij recht ten hoogste het aantal bestaande dienstwoningen is toegestaan. Tevens is aangegeven dat door middel van een wijzigingsbevoegdheid bij die bedrijven of instellingen die nog niet over een dienstwoning beschikken, maximaal een dienstwoning per bedrijf kan worden toegestaan. Een groot aantal bedrijven/instellingen ligt binnen het geplande 30 km/uur gebied. Nader akoestisch onderzoek is voor deze bedrijven/instellingen niet nodig. Er zijn enkele gevallen waarin thans geen dienstwoning aanwezig is, buiten het geplande 30 km/uur gebied. Het betreft de volgende locaties:

bestemming maatschappelijke doeleinden

- basisschool 't Kompas, de Tjalk 2
- scholengemeenschap het Vechtdalcollege, Langewijk 43

bestemming bedrijfsdoeleinden

- busstation VEONN Hoofdvaart 51

Voor de betrokken locaties is een akoestische berekening gemaakt, welke in de bijlage en toelichting van het plan is opgenomen. Voor de vaststelling van het plan is voor deze gevallen een hogere waarde procedure gevoerd. De redactie van de wijzigingsbevoegdheden is in verband hiermee aangepast.

*Reactie Rijksdienst voor de Monumentenzorg:*

- *de Rijksdienst plaatst een kanttekening bij de op bladzijde 19 van de toelichting genoemde "gedateerde" verschijningsvorm van bebouwing. De dienst merkt op dat deze gedateerde verschijningsvorm uit het oogpunt van Monumentenzorg waarde kan hebben.*

Met het woord "gedateerde" verschijningsvorm is bedoeld op een zwakke uitstraling van het centrumgebied. Dit ligt gedeeltelijk aan de gebouwde omgeving (gevelarchitectuur, de daarbij opgenomen luifels, reclame-uitingen) en dergelijke, en gedeeltelijk aan de inrichting van de openbare ruimte (voor zover deze nog niet verbeterd is). Vanzelfsprekend kan waardevolle oudere bebouwing juist een positieve betekenis hebben voor een centrumgebied. Voor zover in het plangebied sprake is van waardevolle oudere bebouwing die van stedenbouwkundige betekenis is, is deze op de plankaart aangegeven als "karakteristiek". Het ontwerp-plan is op dit punt niet aangepast.

- de Rijksdienst voor de Monumentenzorg geeft aan dat het belang van de parcellering (genoemd op bladzijde 20 van de toelichting) wezenlijk is voor de stedenbouwkundige structuur

De opmerking van de Rijksdienst is in overeenstemming met de regeling in het plan en geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

## 9.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 21 augustus 1996 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. De inspraakmogelijkheid is op 20 augustus 1996 gepubliceerd in de huis-aan-huis editie van de Dedemsvaartse Courant.

In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de ingediende schriftelijke en mondelinge zienswijzen. Naar aanleiding hiervan is de plankaart op een aantal punten aangepast.

Voorts zijn enige ambtshalve wijzigingen in het plan verwerkt. Het betreft de volgende punten:

- voor het perceel ten zuiden van Zwierstraat 1 is middels een artikel 19 procedure een woning gebouwd, de plankaart is op dit punt aangepast
- voor uitbreiding van de bouwmarkt Julianastraat 86, tot aan het ten noorden van het perceel gelegen voetpad, is onlangs een bouwvergunning afgegeven. Om een voldoende open bebouwingsstructuur te handhaven, is in verband hiermee het bouwvlak Julianastraat 86 en de aanduiding te bebouwen erven bij Julianastraat 90, op de plankaart aangepast.
- in verband met een verzoek van de kerkvoogdij Nederlands Hervormde Gemeente Dedemsvaart is het bouwvlak van het

- gebouw het Kruispunt, Hoofdvaart 5, in noordelijk richting vergroot. Gezien de aard en grootte van het terrein zijn er geen planologische bezwaren tegen de bewuste vergroting.
- in verband met het huidige gebruik van het pand Julianastraat 74-76, is op de plankaart op deze locatie de aanduiding D (detailhandel) toegevoegd.
  - in verband met de inmiddels nader uitgewerkte plannen voor uitbreiding van het verzorgingstehuis Avondlicht is de plankaart op dit punt aangepast. Het betrokken bouwvlak is aan de noordzijde enigszins verruimd.
  - in verband met de inmiddels enigszins gewijzigde plannen voor invulling van de hoek van de Markt/Tuinstraat is het bouwvlak op de plankaart aangepast. Tevens is het maximum aantal woningen op de begane grond, zoals dat was aangegeven op de plankaart van het voorontwerp, komen te vervallen. Volgens de huidige plannen worden geen woningen op de begane grond gerealiseerd.
  - plankaart en toelichting zijn aangepast in verband met de gewijzigde plannen voor reconstructie van het winkelcentrum de Vaart. De aanduiding "passage" is aan de noordzijde van de Marktstraat komen te vervallen. Tevens is in de toelichting aandacht besteed aan de plannen voor verbouw van de bovenetages van het winkelcentrum tot woningen.

