

GEMEENTE ZWARTSLUIS

BESTEMMINGSPLAN BARSBEKERBINNENPOLDER 1993

Opdrachtnummer : 023.04

Auteurs



Vastgesteld d.d. : 16 december 1993

Goedgekeurd d.d. :

Amersfoort, december 1993

TOELICHTING

INHOUD VAN DE TOELICHTING

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Voorgeschiedenis	3
1.3	Ligging plangebied	4
HOOFDSTUK 2	RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	5
HOOFDSTUK 3	HUIDIGE SITUATIE	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Stedebouwkundige situatie	7
3.3	Landschap	9
3.4	Economische aspecten	10
HOOFDSTUK 4	SOCIOGRAFISCHE ASPECTEN	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Bevolking en migratie	13
4.3	Woningproductie	15
4.4	Woningcategorieën	18
4.5	Programma en fasering	18
HOOFDSTUK 5	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	20
5.1	Algemeen	20
5.2	De structuurschets	20
5.2.1	Ontwerpuitsgangspunten	20
5.2.2	Overige aspecten van de structuurschets	21
5.3	Beschrijving van het uiteindelijke ontwerp	23
HOOFDSTUK 6	MILIEU-ASPECTEN	26
6.1	Wegverkeerslawaaï	26
6.2	Wet Milieubeheer	28
6.3	Bodemgesteldheid	28
6.4	Waterhuishouding	28
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN	29
7.1	Algemeen	29
7.2	Fasering	32
7.3	De voorschriften	33
7.4	De woonbestemmingen	34
7.5	Verkeersdoeleinden	36
7.6	Groenvoorzieningen	36
7.7	Water	37
7.8	Agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurwaarden	37
7.9	Bufferzone	37
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE- EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID	38
8.1	Economische haalbaarheid	38
8.2	Inpraak	38
8.3	Overleg ex. art. 10 BRO	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het hier beschreven bestemmingsplan beoogt de realisering van woningbouw in de Barsbekerbinnenpolder mogelijk te maken.

In eerste instantie wordt kort de voorgeschiedenis toegelicht die mede van invloed is geweest op het uiteindelijke ontwerp.

Hoofdstuk 2 is een korte weergave van rijks- en provinciaal beleid.

Hoofdstuk 3 omvat een uitgebreide omschrijving van de huidige situatie. Met name wordt hier ingegaan op de stedenbouwkundige structuur van Zwartsluis en de landschappelijke en ecologische aspecten van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal socio-grafische gegevens zoals woningbouw en bevolkingsgegevens.

Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de toekomstige beoogde situatie.

Hoofdstuk 6 omvat de milieu-aspecten en hoofdstuk 7 de toelichting op de plankaart en voorschriften. Hoofdstuk 8 tenslotte behandelt de inspraakreacties alsmede de resultaten van het art. 10 Bro overleg.

1.2 Voorgeschiedenis

De beoogde woningbouw in de Barsbekerbinnenpolder kent een lange voorgeschiedenis. De ligging van Zwartsluis, aan de zuid- en oostzijde begrensd door water en aan de noordzijde door hoogwaardige natuurgebieden, heeft ertoe geleid de eventuele uitbreiding van de woningbouw in principe aan de westzijde van de gemeente te situeren. De gemeentegrens met Brederwiede is daartoe in 1986 gewijzigd.

De lokatie is op de streekplankaart van het streekplan IJsselvallei oktober 1986 aangegeven als voorkeurslokatie toekomstig woongebied voor de periode 1985-1999. Ten aanzien van de dichtheid wordt gepleit voor een bruto dichtheid van < 25 won./ha.

Op grond van een nadere afweging binnen de gemeente is door de raad een voorkeur uitgesproken ook de nieuwe begraafplaats in de Barsbekerbinnenpolder te situeren. Hiertoe is in 1992 het bestemmingsplan "begraafplaats Barsbekerbinnenpolder 1992" in procedure gebracht en in 1993 vastgesteld.

In september 1990 is voor het betreffende gebied een structuurschets opgesteld waarin uitgebreid wordt ingegaan op de toekomstige inrichting van de polder. In hoofdstuk 3 en 4 wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten van deze structuurschets.

In oktober 1990 is een informatieve inspraakavond gehouden voor de bevolking en andere belanghebbenden. Op 25 februari 1991 is de structuur-

schets Barsbekerbinnenpolder vastgesteld in de gemeenteraad. Vervolgens heeft de Provinciaal Planologische Commissie (Groot Beraad) in de vergadering van 3 juli 1991 het plan besproken.

Naar aanleiding van de inspraak, de gemeentelijke behandeling van de structuurschets, de reactie van de provinciale Planologische Commissie én bestuurlijk overleg met de provincie zijn enige aanpassingen van, in de structuurschets verwoorde en uitgewerkte, uitgangspunten aangebracht. De aanpassingen spitsten zich met name toe op de woningcategorieën alsmede op enkele ruimtelijke uitgangspunten.

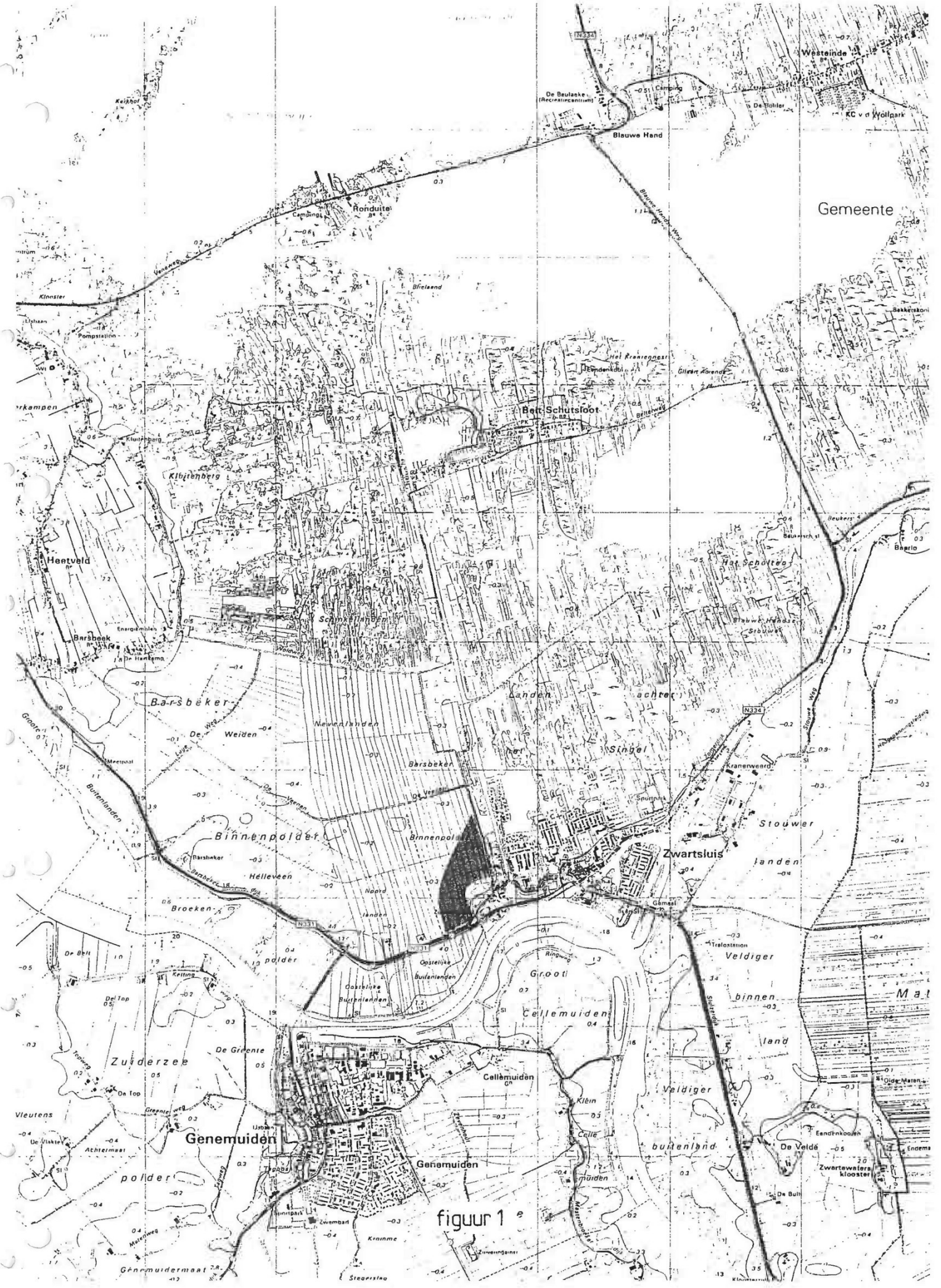
Het bestemmingsplan kan worden gezien als sluitstuk van de genoemde gebeurtenissen en onderzoeken.

Het plan vormt een wijziging van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Brederwiede.

1.3 Ligging plangebied (figuur 1)

Het plangebied ligt ten westen van de bebouwde kom van Zwartsluis. Het vormt een onderdeel van de Barsbekerbinnenpolder.

De zuidgrens komt overeen met de grens van het bestemmingsplan 'Begraafplaats Barsbekerbinnenpolder', de westelijke grens wordt gevormd door de bestaande kavelsloot, de noordgrens ligt zuidelijk van de weg De Veenen en de oostgrens tenslotte ligt ten oosten van de Arembergerweg.



figuur 1

HOOFDSTUK 2 RIJKS EN PROVINCIAAL BELEID

In de door de rijksoverheid uitgebrachte Vierde Nota over de ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) wordt voor een aantal landelijke gebieden een regionale, uitvoeringsgerichte aanpak voorgesteld. Daarbij vormt het zoeken naar nieuwe of betere bestaansbronnen vanuit relatief sterke eigenschappen van het gebied een belangrijk element.

Hoewel de regio noord-west Overijssel niet valt binnen de zes als zodanig aangewezen gebieden, heeft de provincie het voortouw genomen om deze regio wel volgens dezelfde aanpak te benaderen.

De grondslag hiervoor wordt gevormd door het gegeven dat het afgelopen decennium in de regio noord-west Overijssel, dat gevormd wordt door de gemeenten Brederwiede, Steenwijk, IJsselham en Zwartsluis, geen onevenredig sterke groei van de woningvoorraad heeft plaatsgevonden. Nergens is sprake van overproductie. Evenmin is er een suburbane groei geweest ten koste van Zwolle. In een aantal gevallen is de taakstelling zelfs niet gehaald.

Voor noord-west Overijssel werd tot voor kort een beperkend beleid gevoerd ten aanzien van de vestiging in de kleine kernen, in die zin, dat sociale en/of economische gebondenheid aan de kern het uitgangspunt voor vestiging vormde. Dit beleid werd met name door de gemeenten als zeer restrictief ervaren. Inmiddels is vastgesteld dat het gebied zich in een relatieve achterstandssituatie bevindt. Het neemt een minder goede concurrentiepositie in vergeleken met omliggende gebieden en het verliest te veel inwoners, en er lijkt zich een aantal negatieve selectieprocessen voor te doen, waardoor de geconstateerde relatieve achterstandssituatie is ontstaan. In plaats van een beperkend beleid is een meer op maat gesneden beleid noodzakelijk.

Dit wordt door zowel het Rijk als de Provincie onderschreven. Het restrictieve beleid zoals door het Rijk voor noord-west Overijssel werd voorgestaan en opgenomen werd in de Vinex, is bij motie geschrapt en vervangen door een beleid gericht op stimulering van de leefbaarheid met ondersteuning en uitvoering van een regionaal ontwikkelingsplan voor Noordwest-Overijssel. Een stimuleringsbeleid voor noord-west Overijssel is eveneens uitgangspunt in het nieuwe streekplan voor West-Overijssel. De provincie wil de betrokken gemeenten ondersteunen bij het streven naar ombuiging van de opgetreden negatieve migratie-ontwikkeling in een meer positieve richting, zodanig dat instroom van bevolking van elders in het gebied mogelijk wordt, en globaal een evenwicht bereikt kan worden tussen vestiging en vertrek.

Daarbij wordt in de vorm van een experiment gestimuleerd dat de gemeenten gezamenlijk een spreidingsbeleid en woningbouwprogramma's ontwikkelen die aansluiten bij het spreidingsbeleid van de provincie voor de regio.

In het regionaal ontwikkelingsplan (ROP) wordt één van de hoofdlijnen

waarlangs het gebied zal worden aangepakt gevormd door het verbeteren van de concurrentiepositie en het versterken van de woonfunctie en werkfunctie van het gebied. Het thema 'versterken van de woonfunctie' is vervolgens ondergebracht in een in het kader van het ROP uit te voeren project.

Het doel van het project is gelegen in het zodanig versterken van de woonfunctie dat niet alleen de concurrentiepositie van het gebied verbetert, maar dat ook een gezonde basis wordt gelegd voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gezond draagvlak voor het instandhouden van het voorzieningenniveau, waarmee de leefbaarheid van het gebied gediend is.

Volgens de provinciale brochure Handleiding en beleidsregels dienen woningbouwprogramma's die een looptijd van 6 jaar te boven gaan in een bestemmingsplan vertaald te worden in een uit te werken artikel 11 WRO plan.

Als uitvloeisel van het gewijzigde beleid is in het ontwerp streekplan echter sprake van een versoepeling t.o.v. het geldende streekplanbeleid. De strekking van de versoepeling is dat gemeenten het hen toegewezen woningbouwprogramma op basis van een meerjarenafspraak meer naar eigen inzicht kunnen realiseren, mits het gestelde aantal niet binnen de daarvoor gestelde tijd wordt overschreden. Daaruit kan echter niet worden afgeleid dat de provincie daarmee is afgestapt van de in de Handleiding en beleidsregels gewenste uitwerkingsplanmethodiek voor woningbouwprogramma's langer dan 6 jaar.

HOOFDSTUK 3 HUIDIGE SITUATIE

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de huidige situatie. De beschrijving is ontleend aan de al eerder genoemde structuurschets Barsbekerbinnenpolder. De analyse van de huidige situatie is een belangrijke basis geweest voor de in de structuurschets verwoorde ontwerpuitgangspunten, die op hun beurt zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Het plangebied ligt ten westen van de bebouwde kom van Zwartsluis. Het vormt een onderdeel van de Barsbekerbinnenpolder, die als zodanig weer een onderdeel vormt van de uitgestrekte graslandgebieden tussen de riet- en moeraslanden van Belt-Schutsloot en het Zwarte Meer.

De Barsbekerbinnenpolder is, op een enkele boerderij aan de rand na, niet bebouwd. De ruimtelijke begrenzing wordt in het westen gevormd door de bebouwing en wegenstructuur van Barsbeek, en in het oosten door de bebouwing van Zwartsluis.

De polder heeft een parallelle kavelstructuur waarbij het verloop van de kavelsloten van noord-zuid in het oostelijk deel, overgaat in een oost-weststructuur in het westelijk deel. Opvallend is, dat de kavelstructuur en kavelrichting zich doorzet in de moeras- en rietgebieden, maar dat deze tamelijk abrupt van de weidegebieden zijn gescheiden.

Langs de Barsbekerbinnenpolder loopt de N 331, welke ter plaatse de verbinding vormt tussen Zwartsluis en Vollenhove/Emmeloord. Door de polder loopt de weg De Veenen en de Arembergerweg.

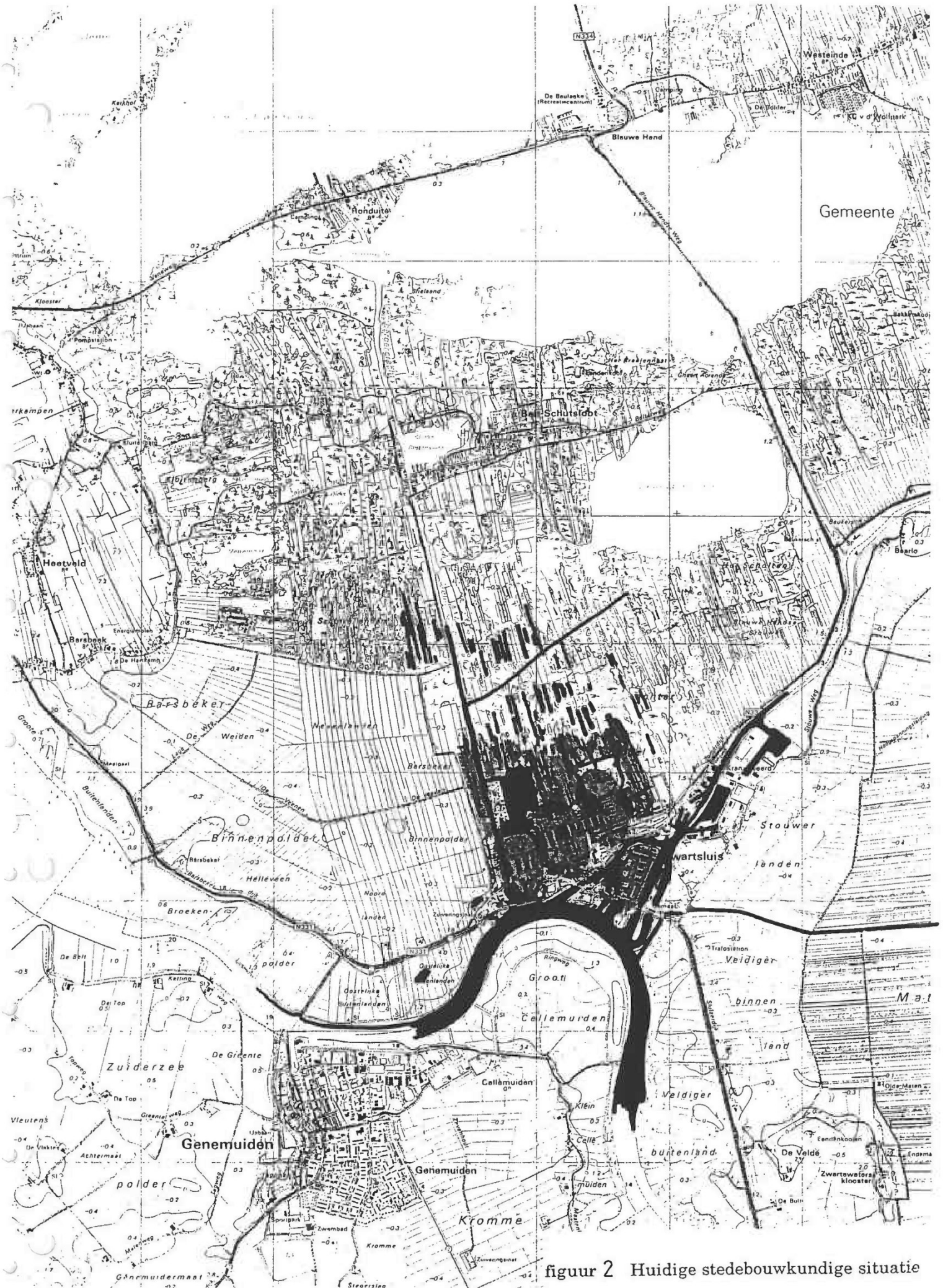
3.2 Stedebouwkundige situatie (figuur 2)

Zwartsluis wordt in het zuiden en oosten begrensd door het Zwarte Water en het Meppelerdiep. De woonbebouwing concentreert zich rond de aansluiting van het Meppelerdiep op Het Zwarte Water.

Dit aansluitpunt is tevens het knooppunt van de doorgaande wegen naar Hasselt, Vollenhove en Meppel. Van oorsprong heeft Zwartsluis een waterfront, vooral gericht op het Zwarte Water. In later tijden is de bebouwing langs de verbindingswegen uitgebreid. De bouw van een tweede sluis in het Meppelerdiep leidde tot uitbreiding van de bebouwing langs de oostelijke oever.

De oorspronkelijke structuur van Zwartsluis is gekoppeld aan de bodemgesteldheid, een lintstructuur langs de water- en landwegen, gebouwd op de hogere kleiafzettingen.

Mede door de ontwikkeling in de cultuurtechniek, werd de uitbreiding van de bebouwing ook op de achter de kleigronden aanwezige veengronden mogelijk. Zo ontstond geleidelijk een meer komvormige structuur en ver-



figuur 2 Huidige stedenbouwkundige situatie

dween de kenmerkende lintstructuur. Overigens zijn langs het Buitenkwartier nog goede voorbeelden te zien van deze lintbebouwing.

De huidige stedenbouwkundige opbouw van Zwartsluis kenmerkt zich door een sterke verweving van bebouwd gebied en landschap. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis van Zwartsluis. Zeer goed afleesbaar in maat van de bebouwing, straatprofielen en menging van functies kan de ontwikkeling van Zwartsluis worden waargenomen. Zo is het oudste deel van Zwartsluis, de Schans, te typeren als een kleinstedelijk besloten gebied, met een oorspronkelijk stratenpatroon (vesting), en gemengde kleinschalige bebouwing.

Het Buitenkwartier incl. een gedeelte van Groot- en Klein Lageland, heeft de kenmerken van de oorspronkelijke lintbebouwing, met een gesloten karakter, waardoor het tamelijk autonoom in het landschap te herkennen is. De oorspronkelijke lintbebouwing is hier over het algemeen kleinschalig. De bedrijven die er in voorkomen hebben een grootschaliger karakter, maar kleinschalig waar het de oorspronkelijke lintbebouwing betreft.

De nieuwbouwggebieden, waaronder 't Cingel, Kraggenwijk en de Nieuwesluis kennen een traditionele opzet waarbij de woonfunctie domineert. Bij de opzet van deze gebieden is over het algemeen de relatie met het water niet of nauwelijks aanwezig. Door de gekozen methode van bouwrijpmaken is van de oorspronkelijke landschapsstructuur vrijwel niets meer in deze gebieden terug te vinden.

Het noordelijk deel van het (nieuwere) Buitenkwartier, inclusief het schiereiland Graaf Lodewijklaan, heeft wat dat betreft een afwijkende opzet. Hier is gekozen voor een over het algemeen ruimere verkavelingsopzet, waarbij voor een zo groot mogelijk deel van de woningen een relatie met het open water is gecreëerd.

Uit de structuur van Zwartsluis kan worden afgeleid, dat door allerlei oorzaken in het verleden een opbouw is ontstaan met nogal abrupte overgangen tussen bestaande en nieuwere woon- en werkgebieden. Bovendien kan worden vastgesteld, dat met name het Meppelerdiep en de sluizen en overige kunstwerken, nodig voor de aansluiting op het Zwarte Water, het 'nieuwe' woongebied Nieuwesluis een geïsoleerde ligging heeft gegeven ten opzichte van het centrum. De schaal en het karakter van de Sluizerdijk, alsmede het ontbreken van begeleidende bebouwing langs deze weg, beperken de mogelijkheden tot integratie van dit gebied met het centrum van Zwartsluis.

De **groenstructuur** van Zwartsluis wordt gevormd door de bestaande groenvoorzieningen en, niet in de laatste plaats het open water. Aan de randen en overgangen naar het landschap vormen bestaande landschappelijke elementen zowel een onderdeel van de groenstructuur van de bebouwde kom als van het landschap.

Belangrijke elementen hierbij zijn de Arembergergracht met westelijke

beplantingszone, het open water dat vanuit het landschap tussen het nieuwe Buitenkwartier en 't Cingel-Kraggenwijk tot in het centrum van Zwartsluis doorloopt (de kolk), en de sportveldenzone aan de noord-oostzijde van de gemeente. Binnen de woongebieden vormen sportvelden, begraafplaats, speelplaatsen en kleinere groenelementen de interne groenstructuur. Deze wordt op een aantal plaatsen ondersteund door straatbomen.

De belangrijkste ontsluiting voor het interlokale verkeer geschiedt middels de S6 (N331) en de S8 (N334). Deze vormen de verbinding tussen Hasselt-Zwartsluis en Vollenhove. Echter ook op plaatselijk nivo heeft de S 6 een belangrijke functie. Zoals hiervoor reeds uiteengezet, bestaat de stedenbouwkundige structuur van Zwartsluis uit een aantal woon/werkgebieden, gescheiden door water. De S 6 vormt daarbij als het ware het snoer, dat de stedenbouwkundige kralen aan elkaar rijgt. De N 334 (S 8) zorgt voor de verbinding Zwartsluis-Meppel/Giethoorn.

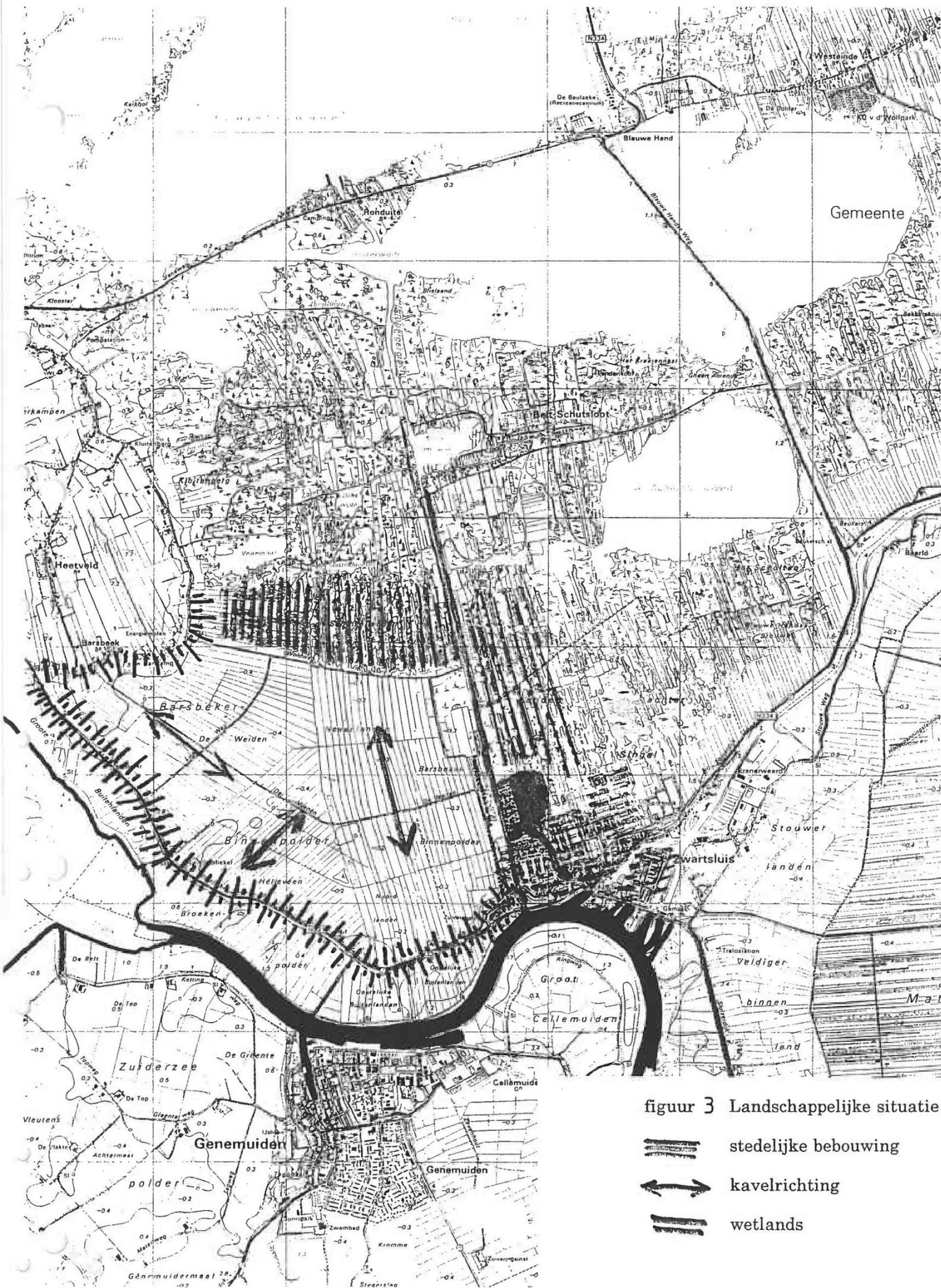
Zwartsluis is aangesloten op het interlokale busnet. De busdiensten worden verzorgd door de busmaatschappij DVM/Noordwesthoek. Hierdoor bestaan goede busverbindingen met o.a. Zwolle, Emmeloord, Meppel en Steenwijk. Het interlokale busnetwerk loopt deels via de N 331 (S 6) direkt langs de Barsbekerbinnenpolder.

3.3 Landschap (figuur 3)

De Barsbekerbinnenpolder is een open polder. Het gebied is relatief vlak, met van west naar oost een gering hoogteverschil.

De beschrijving van de landschappelijke aspecten wordt toegespitst op de ruimtelijk visuele situatie, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de toevoeging van woningbouw aan het nu open gebied ondermeer belangrijke ruimtelijk-visuele consequenties voor de omgeving zal hebben.

De huidige ruimtelijke situatie wordt naast de openheid van de polder vooral bepaald door de opbouw van de randen van de polder. De zuidelijke rand wordt ruimtelijk gedomineerd door de verhoogde ligging van het Westeinde en de rivierdijk van het Zwarte Water. Vanuit het plangebied zijn daarbij de silhouetten te zien van de (industrie)bebouwing van Genemuiden. Tussen de N331 en het plangebied ligt nu nog de rioolwaterzuivering, die op termijn verplaatst wordt naar Genemuiden. In het zuidoosten van het plangebied staat woonbebouwing. Dominant door de hoge ligging en bouwhoogte is een enkel huis op de hoek van het Westeinde en de Arembergerweg. De oostrand wordt, vanuit het dorp gezien, in eerste instantie bepaald door de aanwezige agrarische bebouwing, en in samenhang daarmee de aanwezige beplanting. De zone tussen Arembergergracht en Arembergerweg kent een gemengd agrarisch gebruik. In het zuidelijk deel van deze zone staat agrarische



bebouwing, terwijl meer naar het noorden een kleinschalig gebied met overwegend grasland en beplanting aanwezig is. De Arembergerweg fungeert voor een beperkt aantal (agrarische) bedrijven gelegen aan het Groot Lageland tevens als ontsluitingsweg. Langs het zuidelijk deel van de Arembergerweg staat boombeplanting.

Het plangebied wordt agrarisch gebruikt. De lage ligging ten opzichte van het grondwater maakt alleen weidebouw mogelijk. Het kavelpatroon in het plangebied heeft een noord-zuid oriëntatie, en wordt doorsneden door smalle kavelsloten, met alleen een kruidachtige begroeiing. De belangrijkste landschappelijke kenmerken zijn derhalve de openheid en het regelmatige kavelpatroon.

De belangrijkste beeldbepalende elementen langs de randen zijn de beplanting langs de Arembergerweg, en de lintbebouwing langs het Westeinde.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een kolk. Deze is ontstaan door overstromingen en dijkdoorbraak. Zowel qua landschapsbeeld als qua ecologische betekenis is de kolk van waarde. In het plangebied is de kolk het enige open water van betekenis.

3.4 Ecologische aspecten

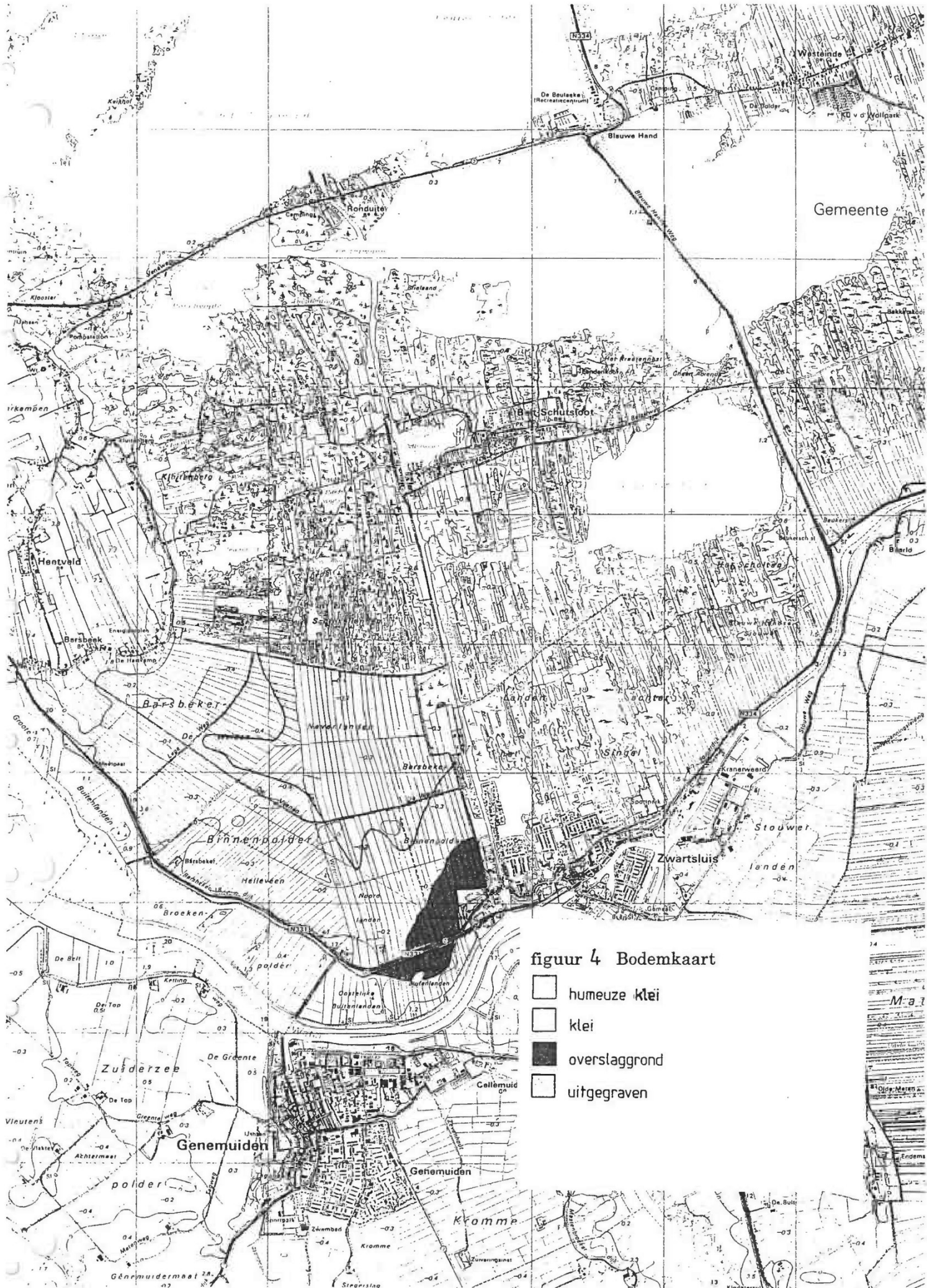
Ten aanzien van de ecologische aspecten spelen de ligging in groter verband, de huidige opbouw van de polder en de aanwezigheid van de kolk een belangrijke rol.

In groter verband bezien maakt het plangebied deel uit van een samenhangend gebied, bestaande uit vochtige graslanden, riet en moeras en open water. De Barsbekerbinnenpolder vormt daarbij een samenhangend geheel met de riet- en moeraslanden van de Wieden en het open water van zowel de Beulakerwijde als het Zwarte Meer. Het is bij uitstek geschikt om zowel vegetatief als ten aanzien van de fauna een grote verscheidenheid aan soorten te herbergen.

Ten aanzien van de vegetatie moet worden vastgesteld, dat in het plangebied de weilanden over het algemeen intensief worden gebruikt. Ze kunnen daarom worden getypeerd als relatief soortenarm grasland.

In en langs de kavelsloten is eveneens vastgesteld, dat sprake is van over het algemeen een intensieve, weinig gevarieerde begroeiing met een voedselrijk karakter. Uitzonderingen hierop vormen het noordwestelijk deel van het plangebied en de omgeving van de kolk. Met name rond de kolk, op de ter plaatse aanwezige overslaggronden, is een waardevolle vegetatie (laagveen hooiland) aanwezig.

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit jonge zeekleigronden op veen (fig. 4). Het noordelijk deel van de polder bestaat daarbij uit een dunne laag humeuze klei rustend op een ondergrond van zeggeveen. Het zuidelijk deel uit een iets dikkere laag klei eveneens op zeggeveen. De



figuur 4 Bodemkaart

- humeuz klei
- klei
- overslaggrond
- uitgegraven

kleidikte varieert van 35-70 cm. In de directe omgeving van de kolk zijn de gronden vergraven, terwijl in noordelijke en westelijke richting een zone met overslaggronden aanwezig is. Tussen de Arembergerweg en Arembergergracht ligt een smalle verveende zone.

In de ondergrond komt op grotere diepte pleistoceen zand voor (fig.5). De diepte varieert van dieper dan 4.00 m. voor het grootste deel van het gebied, tot enkele opduikingen waar het zand tot ca. 2.50 m. onder maaiveld aanwezig is.

De polder heeft een gereguleerd polderpeil. De waterstand varieert van zomerpeil NAP -90 tot winterpeil NAP -130. Het maaiveld ligt op ca. NAP. -20. De Arembergergracht heeft een boezempeil van NAP. -75. Tussen polder en Arembergergracht bestaat geen open waterverbinding.

Het winterpeil wordt bewust omlaag gebracht teneinde de waterberging in de winterperiode te verhogen. Gedurende vorst en regenperioden zal dit winterpeil, indien niet kan worden bemalen, kunnen stijgen.

De kolk heeft een autonoom waterpeil. Het waternivo wordt beïnvloed door kwelwater en regenwater. De regulering geschiedt door afzijging van het water naar een randsloot.

Met betrekking tot de fauna kan worden opgemerkt, dat de Barsbekerbinnenpolder een belangrijke functie heeft als weidevogelgebied. De intensieve relatie met de ten noorden en noordwesten van de polder gelegen riet- en moeraslanden, de Wieden, het open water van het Zwarte Meer en de Beulakerwijde, de huidige openheid en de relatieve ongestoordheid geven de polder een zodanig bijzondere betekenis, dat ze voorkomt op de provinciale lijst om als "Wetland" te worden aangemerkt.

In de polder kan wel een zekere zonering worden aangebracht. De huidige "rustlijn" verloopt op enige afstand van de Arembergergracht, en dan min of meer diagonaal in richting van het Westeinde, ten westen van de bestaande kolk. De belangrijkste oorzaak hiervan moet worden gezocht in de bestaande boombeplanting langs de Arembergerweg, en de bestaande bebouwing in de omgeving van de kruising met het Westeinde. Bij de kolk huist, naast een aantal watervogels, de waterspitsmuis. Deze is zeldzaam en komt in de regio alleen in deze omgeving voor.

De kolk kan op dit moment bereikt worden via de sluishaven, terwijl vandaar verbindingen bestaan met de Arembergergracht.

De weg De Veenen leidt in de polder tot een zekere zonering van rustgebieden. De belangrijkste concentraties weidevogels vinden we daarom in het noordelijk en westelijk deel van de polder.

De kwetsbaarheid voor de bestaande vegetatie spitst zich toe op veranderingen rondom de kolk en veranderingen van de slotenstructuur in het noordwesten.

Voor de fauna is de directe omgeving van de kolk het meest kwetsbaar.

Zowel de verandering van de fysieke situatie als rustverstoring zal hier voor vermindering van de huidige kwaliteiten kunnen zorgen. Echter ook de kwaliteit van de veenhooigraslanden is kwetsbaar. Peilverandering zal tot verandering van de vegetatie leiden, waarbij het specifieke hooigraslandtype door peilverhoging zal overgaan naar rietlanden.

Daarnaast is vastgesteld, dat naar mate het nieuwe woongebied zich nadrukkelijker in de polder manifesteert, bijvoorbeeld door het toepassen van boombeplanting als inpassingsmaatregel, de rustzone van weidevogels meer naar het westen en noorden zal verschuiven.

Beperking van de toegankelijkheid van het agrarische gebied, instandhouding van de bestaande open-waterverbindingen tussen de kolk en de bestaande poldersloten en terughoudendheid met het toepassen van boombeplanting als inpassingsmaatregel verdienen daarom vanuit de ecologische kwaliteiten van het plangebied de voorkeur.

HOOFDSTUK 4

SOCIOGRAFISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In het navolgende wordt ingegaan op de bevolkingsontwikkeling van Zwartsluis alsmede de woningbouw die in de afgelopen jaren heeft plaats gevonden. In het verlengde daarvan wordt getracht inzicht te geven in de toekomstverwachtingen ten aanzien van deze punten.

4.2 Bevolking en migratie

In tabel 1 is de bevolkingsontwikkeling in de periode 1970-1992 weergegeven.

Tabel 1 Bevolkingsontwikkeling in de gemeente Zwartsluis 1970-1992

Jaar	natuurlijke groei	migratie saldo	bevolkings- groei	inwonertal per 31-12
1970	50	64	114	4205
1971	65	116	181	4386
1972	58	- 62	- 4	4382
1973	49	- 26	23	4405
1974	52	-123	- 71	4334
1975	52	5	57	4391
1976	34	- 31	3	4394
1977	43	- 87	- 44	4350
1978	42	- 31	11	4361
1979	26	- 56	- 30	4331
1980	28	- 59	- 31	4300
1981	27	10	37	4337
1982	21	52	73	4410
1983	28	36	64	4474
1984	18	- 35	- 17	4457
1985	16	0	16	4473
1986	23	- 36	- 13	4460
1987	41	6	47	4510
1988	21	- 63	- 42	4465
1989	25	- 80	- 55	4410
1990	25	- 8	17	4427
1991	37	- 68	- 31	4396
1992	24	19	43	4441

Na een forse groei van het inwonertal in de jaren 1970-1971 volgt een periode waarin de gemeente met een dalend inwonertal te maken krijgt. De oorzaak daarvan ligt met name in de negatieve ontwikkeling van het migratiesaldo. Na 1980 treedt in eerste instantie een licht herstel op. Er ontstaat weer een vestigingsoverschot en de afname van de natuurlijke aanwas komt tot stilstand. Echter vanaf 1987 neemt de bevolkingsomvang weer af, wat geheel toe te schrijven is aan het hoge negatieve migratie saldo in die jaren (uitgezonderd 1990). In het laatste jaar 1992 is de bevolking gegroeid en was sprake van een positief migratie saldo. In dat jaar is tevens de, voordien aanwezige, leegstand in Zwartsluis weggewerkt.

Opvallend is de hoge natuurlijke aanwas in Zwartsluis, als gevolg van het relatief hoge geboortecijfer te weten 14,7 per 1000 inwoners. Ter vergelijking; in Nederland is dit 12,5 per 1000 inwoners. De oorzaak kan niet worden toegeschreven aan een oververtegenwoordiging van 15-44 jarigen in de bevolking, maar is veeleer gelegen in het hoge vruchtbaarheidscijfer, dat wil zeggen een groot aantal geboorten per 1000 vrouwen in de leeftijdsgroep 15-44 jaar.

De migratie is van grote invloed op de bevolkingsontwikkeling. Met name ook omdat het vaak gaat om bewoners van 18 jaar en ouder die bepalend zijn voor de woningbehoefte. In de onderstaande tabel is het migratie saldo vanaf 1981 weergegeven. De randgemeenten van Zwartsluis zijn Brederwiede, Genemuiden, Staphorst en Hasselt.

Tabel 2 Migratiesaldi Zwartsluis in de periode 1981-1989

Jaar	Zwartsluis	Randgemeenten	Overijssel
1981	10	- 48	120
1982	52	-141	- 810
1983	36	-208	-1100
1984	- 35	-243	-1650
1985	0	-166	-1490
1986	- 36	-191	310
1987	6	- 6	915
1988	- 63	-148	257
1989	- 80	- 86	799
1990	- 17	- 10	p.m.
1991	- 31	83	p.m.

Globaal gesproken kunnen de volgende perioden met elk een specifieke ontwikkeling worden onderscheiden. De periode 1970-1971 wordt gekenmerkt door een grote woningproductie (135) en een vestigingsoverschot van gemiddeld 90 personen per jaar. De periode 1972-1980 waarin de woningproductie sterk afneemt tot ca. 15 per jaar en een vertrekoverschot ontstaat van ruim 50 personen per jaar. De periode 1980 tot 1987 waarin de woningproductie geleidelijk weer op gang komt en het vertrekoverschot omslaat in een beperkt vestigingsoverschot van ca. 5 personen per jaar. Tenslotte is in de 5 jaren van 1987 t/m 1991 weer duidelijk sprake van een negatief migratiesaldo. 1992 geeft een positief migratie saldo te zien en een groei van de bevolking.

Ten gevolge van een daling van het aantal geboorten is een proces van geleidelijke veroudering in gang gezet, waardoor de gemiddelde leeftijd van de bevolking toeneemt. Dit proces wordt enigszins versneld door het leeftijdsspecifieke karakter van de migratie.

Samenvattend kan het volgende worden gesteld.

In grote lijnen is het negatieve migratiesaldo tot 1980 omgedraaid in een positief saldo tot 1984, waarna wederom sprake is van een toenemend negatief saldo. Met name in de jaren 1988 en 1989 is dit negatieve saldo sterk toegenomen. Ten opzichte van 1987 is het inwonertal met 2 % afgenomen.

Daarnaast speelt de verandering in leeftijdsopbouw, de toenemende vergrijzing en ontgroening van de bevolking, een belangrijke rol.

Het zal duidelijk zijn dat de verandering van het inwonersaantal en de leeftijdsopbouw niet alleen gevolgen heeft voor de ontwikkeling t.a.v. de woningbehoefte doch ook direkt van invloed is op de behoefte aan en het draagvlak van diverse voorzieningen.

4.3 Woningproductie

De woningproductie over de laatste 12 jaar is in tabel 3 weergegeven.

Daaruit blijkt een gemiddelde produktie van ca. 25 woningen per jaar. Uitgezonderd het jaar 1990, is de produktie vanaf 1987 lager dan het gemiddelde geweest.

De in 1990 vastgestelde structuurschets "Barsbeekerbinnenpolder Zwartsluis" geeft de beoogde (ruimtelijke) ontwikkeling voor de komende 25 jaar aan en gaat uit van ca. 200 woningen tot 2002 en een totale capaciteit van 360 woningen.

De provinciale en de gemeentelijke behandeling van het plan leverden ten aanzien van het aantal woningen, alsmede de verdeling over de woningcategorieën een aantal kanttekeningen op.

Tabel 3 Woningbouwproduktie in Zwartsluis 1981-1992

Jaar	Aantal woningen	Sector		
		WW	PS	VS
1981	61	10	37	14
1982	36	29	4	3
1983	29	--	24	5
1984	14	10	3	1
1985	24	--	20	4
1986	41	24	8	9
1987	18	--	14	4
1988	25	--	3	22
1989	10	--	--	10
1990	31	--	--	31
1991	4	--	--	4
1992	6			
TOTAAL	293	73	113	107

WW = Woningwet

PS = Premiesector

VS = Vrije sector

De in de structuurschets genoemde en gemotiveerde ramingen zijn gebaseerd op prognoses die door de regio IJssel-Vecht zijn opgesteld. Daarbij is de mogelijke ontwikkeling van de Barsbekerbinnenpolder als leidraad gebruikt voor de migratievarianten.

In onderstaande tabel 4 is de toename van de bevolking weergegeven zoals berekend door de regio IJssel-Vecht. Variant 1 gaat uit van een bevolkingsgroei uitsluitend gebaseerd op basis van de natuurlijke aanwas. Dit impliceert een evenwicht tussen vestiging en vertrek (migratiesaldo=0). In variant 2 wordt ervan uitgegaan dat de negatieve migratie trend van de afgelopen jaren wordt omgebogen in een geleidelijk toenemende groei, dat wil zeggen vanaf 1992 een positief migratiesaldo's van ca. 5 per jaar. Variant 3 tenslotte gaat uit van een iets hoger positief migratiesaldo te weten tot 2006 10 per jaar.

Tabel 4 Toename bevolking en woningvoorraad

bron: regio IJssel Vecht

Variant	Toename bevolking			Toename woningen		
	1-1-1992 tot 1-1-2002	1-1-2002 tot 1-1-2007	Totaal 1-1-1992 tot 1-1-2007	1-1-1992 tot 1-1-2002	1-1-2002 tot 1-1-2007	Totaal 1-1-1992 tot 1-1-2007
1 laag	204	49	253	175	37	212
2 midden	280	99	379	199	55	254
3 hoog	308	99	407	211	54	265

Uit deze berekeningen blijkt dat voor een toename van het aantal inwoners van 253, in variant 1, de realisatie van 212 woningen noodzakelijk is. Een groei van ca. 380 inwoners impliceert ca. 250 nieuwe woningen.

In de structuurschets is uitgegaan van variant 3 en derhalve van ca. 210 woningen voor de komende 10 jaar. In de provinciale reactie hierop werd gesteld dat bouwen voor een (te groot) positief migratiesaldo niet voor Zwartsluis is weggelegd, terwijl bouwen voor natuurlijke aanwas wel tot de mogelijkheden zou behoren. Naar aanleiding hiervan heeft bestuurlijk en ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen provincie en gemeente.

Daaruit vloeide voort, dat Zwartsluis tot 2002 kan groeien tot ca. 4600 inwoners en tot 2010 tot ca. 4700. Ten opzichte van het bevolkingsaantal per 31-12-1991 is dit een toename van 204 inwoners tot 2002 en tot het jaar 2006 een toename van 265 inwoners.

Indien deze bevolkingstoename, die in het jaar 2006 een feit zou moeten zijn, wordt gerelateerd aan de in de tabel berekende woningproductie, zouden ca. 225 woningen gerealiseerd moeten worden.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt afgerond de realisatie van 220 woningen in de Barsbekerbinnenpolder mogelijk. Gerelateerd aan de berekende varianten is derhalve niet variant 3 maatgevend maar een tussenoplossing tussen variant 1 en 2, dat wil zeggen, bouwen voor de eigen woningbehoefte en sociaal economisch gebonden met een zeer klein positief migratiesaldo van ca. 5 per jaar.

De in de tabellen 1,2 en 3 weergegeven woningproductie van de afgelopen 10 jaar en het gelijkblijvende bevolkingsaantal onderschrijven dit uitgangspunt. In de afgelopen 10 jaar zijn 293 woningen gerealiseerd. Het bevolkingsaantal is daarbij nagenoeg gelijk gebleven, 4337 inwoners in 1981 en 4396 in 1991.

In paragraaf 3.5 is weergegeven, hoe de uiteindelijke fasering plaatsvindt, in relatie tot de woningtypen.

4.4 Woningcategorieën

Ook ten aanzien van de verdeling over de verschillende woningcategorieën is enige aanpassing van de structuurschets noodzakelijk gebleken. In de structuurschets is, zoals vermeld, uitgegaan van ca. 210 woningen voor de eerste 10 jaar waarvan een aanzienlijk deel in de (duurdere) vrije sector. Teneinde een goede aansluiting op de sociaal economische structuur van Zwartsluis te bewerkstelligen wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een, ten opzichte van de structuurschets, kleiner percentage duurdere woningen. Wel zal het ontwerpuitgangspunt betreffende een optimale benutting van de aanwezige potenties van Zwartsluis (recreatief-vaarwater, omliggende natuurgebieden, wonen in de polder etc.) overeind blijven. In de structuurschets is onderscheid gemaakt in een viertal woningtypen / kavelgrootten. In tabel 5 is het aantal woningen per categorie weergegeven.

Tabel 5 Verdeling Woningcategorieën

Kaveltype	Kavelgrootte	% verdeling conform het bestemmingsplan
1	< 200 m ²	20 %
2	200 - 400 m ²	30 %
3	> 400 m ²	50 %
Totaal		100 %

Door uit te gaan van iets kleinere kavels zal eveneens de woningdichtheid toenemen en kan een kleiner gebied in beslag worden genomen door woningbouw. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt, dat de genoemde kavelgrootte gemiddelden zijn, waarin zich een oppervlaktespreading kan voordoen.

4.5 Programma en fasering

Met de provincie is ten aanzien van woningbouw een meerjarenafspraak gemaakt, die neerkomt op een totaal van 165 woningen in 10 jaar, te rekenen vanaf 1993 en in beginsel nog eens ca. 55 in de periode daarna. Deze laatste periode maakt overigens geen deel uit van de meerjarenafspraak.

spraak, maar in beginsel bestaat tegen dit aantal geen bezwaar. De realisering van deze 220 woningen zal gefaseerd dienen plaats te vinden. Volgens de in het ontwerp streekplan West-Overijssel opgenomen bevolkingsgroeiprognoses kunnen er in de periode 1993 tot en met 1997 95 woningen gerealiseerd worden. Rekening houdend met procedurele aspecten zal met de bouw van de eerste fase niet eerder kunnen worden aangevangen dan medio 1995 (het tijdstip waarop een eventuele onteigeningsprocedure zal zijn afgerond). Volgens de meerjarenafspraak zou deze fase lopen tot einde 1997. In overleg met de provincie is besloten de uitvoering van de fasering aan te passen en te laten aanvangen medio 1994, het moment waarop Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan kunnen goedkeuren. In totaliteit ziet de fasering en woningaantallen er als volgt uit, waarbij tussen haken de aanvankelijke fasering en aantallen zijn weergegeven:

Fase 1	med. '94 ('93)	- eind '99 ('97)	aantal 118 (95)
Fase 2	begin 2000 ('98)	- eind 2004 (2002)	aantal 66 (70)
Fase 3	begin 2005 (2003)	- eind 2007 (2007)	aantal 36 (55)

Geconstateerd wordt, dat de gemeente ten opzichte van het provinciale bouwprogramma een achterstand heeft. Deze achterstand zal de komende jaren toenemen, daar de gemeente genoodzaakt is woningen 'te sparen' ten behoeve van het uitvoeringsprogramma Barsbeek. Met andere woorden, zolang niet met de bouw in Barsbeek begonnen kan worden, wordt het woningbouwprogramma (buiten de vervangingsbehoefte) niet overeenkomstig uitgevoerd.

De verdeling van de woningtypen vindt als volgt plaats:

Fase - > cat.	I	II	III	totaal
1	27	21	--	48
2	50	25	5	80
3	41	20	31	92
totaal	118	66	36	220

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

5.1 Algemeen

Het uiteindelijke ontwerp is gestoeld op de structuurschets Barsbekerbinnenpolder. In het navolgende worden kort de belangrijkste ontwerpuitgangspunten en de overige aspecten, die in de structuurschets voor ogen hebben gestaan, nader toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de uiteindelijk beoogde stedenbouwkundige situatie die in het onderhavige bestemmingsplan zijn beslag heeft gekregen.

5.2 De structuurschets

5.2.1 Ontwerpuitgangspunten

In de structuurschets Barsbekerbinnenpolder is onder andere op grond van een analyse van de huidige landschappelijke, ecologische en stedenbouwkundige situatie een aantal uitgangspunten voor de stedenbouwkundige opzet van het woongebied geformuleerd.

Ten aanzien van de vormgeving in groter verband van het woongebied wordt daarbij het volgende opgemerkt:

- de uitstraling van het woongebied in westelijke richting dient zoveel mogelijk te worden beperkt;
- de kolk en de zone daaromheen dient gehandhaafd te worden;
- gestreefd wordt naar een zodanige landschappelijke inpassing van het woongebied, dat een omringende boombeplanting zoveel mogelijk kan worden vermeden.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige relatie met het centrum van Zwartsluis en de bestaande voorzieningen wordt daarbij gestreefd naar:

- een optimale relatie met het bestaande bebouwde gebied door middel van een additionele langzaam- verkeersverbinding, en een ook visueel duidelijke aansluiting van de Arembergerweg op het Westeinde;
- situering van de nieuwbouw in directe relatie tot het Westeinde;
- een integratie van de recreatieve routes in het hoofdontsluitingssysteem van het woongebied onder andere ter verhoging van de sociale veiligheid op deze routes.

Ten aanzien van het streven naar een versterking van de aanwezige potenties van Zwartsluis en een goede marktpositie voor de woningbouw zal bij de realisering van het woongebied worden gestreefd naar:

- een open vaarverbinding met de Arembergergracht vanuit het woongebied;
- zoveel mogelijk woningen aan open water te situeren;

- voldoende variatie in kavelgrootte en woningtypen;
- inrichting van de woonomgeving met bescheiden middelen, zodanig dat een optimale privacy kan worden gewaarborgd.

Ten aanzien van de ecologische aspecten gelden meer in detail nog de volgende uitgangspunten:

- gestreefd wordt naar een 'zachte overgang' tussen woongebied en omringend agrarisch/natuurgebied, teneinde de bestaande relaties voor de fauna (waterspitsmuis etc.) zo goed mogelijk in stand te houden;
- beperking van de toegankelijkheid van het aangrenzende agrarische gebied, bijvoorbeeld door toepassing van breder watergangen langs de randen.

Aan de zuidzijde van het woongebied is de toekomstige begraafplaats gesitueerd. Het ontwerp van de begraafplaats is gestoeld op 3 terpen waarbij de omliggende en tussen de terpen gelegen gebieden bij voorkeur op maai-veldniveau een landschappelijke inrichting krijgen.

De begraafplaats is zodanig van opzet dat een intensieve ruimtelijke verweving met de geplande woningbouw mogelijk is. Ingrediënten voor deze verweving zijn de open ruimten tussen de terpen, de groengebieden bezuiden en tussen de aangrenzende woningen, en de overgang van deze groengebieden naar achtertuinen. In de zone tussen de woningen en de grafterpen is geen voetpad gepland.

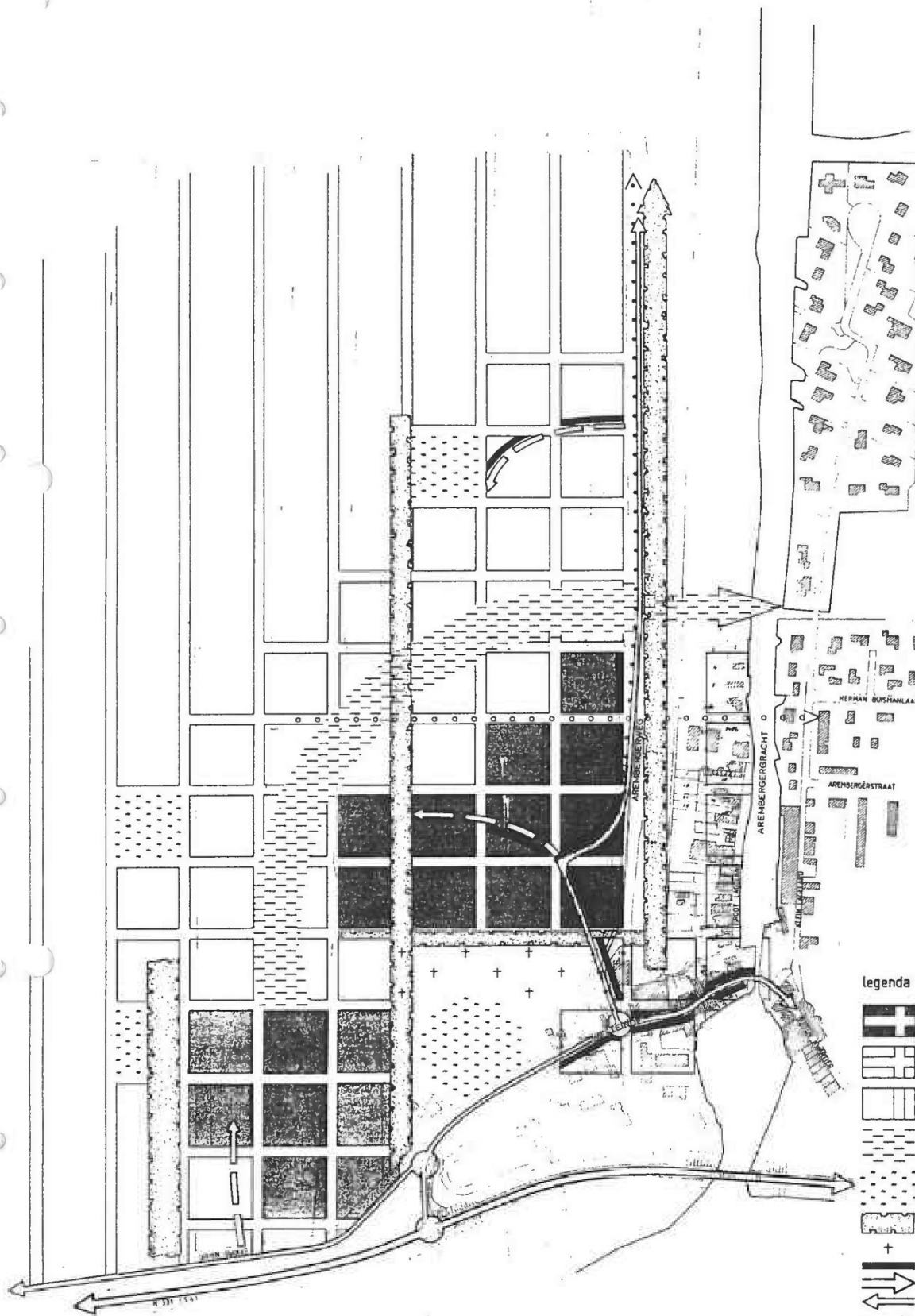
De ligging van de begraafplaats tussen de bestaande kolk en het noordelijk gelegen woongebied zorgt voor een goede afscherming van de kolk.

5.2.2 Overige aspecten van de structuurschets

Op grond van bovenstaande overwegingen geeft de structuurschets vervolgens globaal de begraafplaats en het woongebied aan. In figuur 6 is de destijds beoogde situatie weergegeven.

Ten aanzien van de woningbouw is uitgegaan van een plancapaciteit van ca. 360 woningen. Deze zullen in een zone tegen de Arembergerweg worden geprojecteerd, waarbij van noord naar zuid het woongebied geleidelijk verbreed wordt tot aan het Westeinde. De kolk wordt daarbij als te handhaven gebied aangemerkt.

De begraafplaats is ten noorden van de kolk geprojecteerd. Hiermee wordt, zoals vermeld, de noodzakelijke rust rondom de kolk gehandhaafd en is betreding van de zone rondom de kolk vanuit de woningen zoveel mogelijk beperkt. De ontsluiting van de begraafplaats is geprojecteerd vanaf de verlegde Arembergerweg.



legenda

-  woongebied 12 tot 15 won/ha
-  woongebied 10 tot 13 won/ha
-  agrarisch gebied
-  water t.b.v. de recreatievaart
-  polderwater
-  groenstructuur
-  begraafplaats
-  oriëntatie woninggevel
-  hoofdverbinding (prov. weg N 331)
-  ontsluitingsweg woonbuurt
-  buurtweg
-  langzaamverkeer • • • recreatief verkeer

ZWARTSLUIS

barsbekerbinnenpolder structuurscheets

ruimteplan	023.01	schalen	1:2000	1:800
bestemm.	1:800	rekening	1:500 m	200 m
datum	23.10			

maatschap voor Ruimtelijke Ordening
Lavendelstraat 8 3811CH Amersfoort tel. 033-614342

mRO



Het woongebied zal gefaseerd worden gerealiseerd. Teneinde reeds vanaf het begin een goede relatie met de bestaande bebouwing te krijgen ligt de eerste fase in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Door verandering van het tracé van de Arembergerweg, ontstaan bouwmogelijkheden ten oosten van de weg, zonder dat de bestaande bebouwing verwijderd behoeft te worden.

Het woongebied wordt ontsloten vanaf het Westeinde. In het uiteindelijke plan zal een ringvormige ontsluitingsweg worden gerealiseerd die vanaf de Arembergerweg via het woongebied loopt naar het Westeinde. De ontsluiting van de woonbuurten geschiedt deels vanaf deze interne ontsluitingsweg middels woonstraten en deels direct vanaf de Arembergerweg.

De groenstructuur van het woongebied bestaat vooral uit open water. Dit water dat binnen het woongebied loopt en aansluit op de Arembergergracht heeft een hoger peil dan in de polder nu aanwezig is. Ten behoeve van de vaarverbinding is een brug in de Arembergerweg gepland, die dezelfde doorvaarthoogte zal moeten krijgen als bij de sluis naar Het Zwarte Water.

De groenvoorzieningen zijn in de schets zoveel mogelijk gekoppeld aan het water.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het woongebied zijn indicatief beplantingsstroken langs bestaande kavelsloten aangegeven.

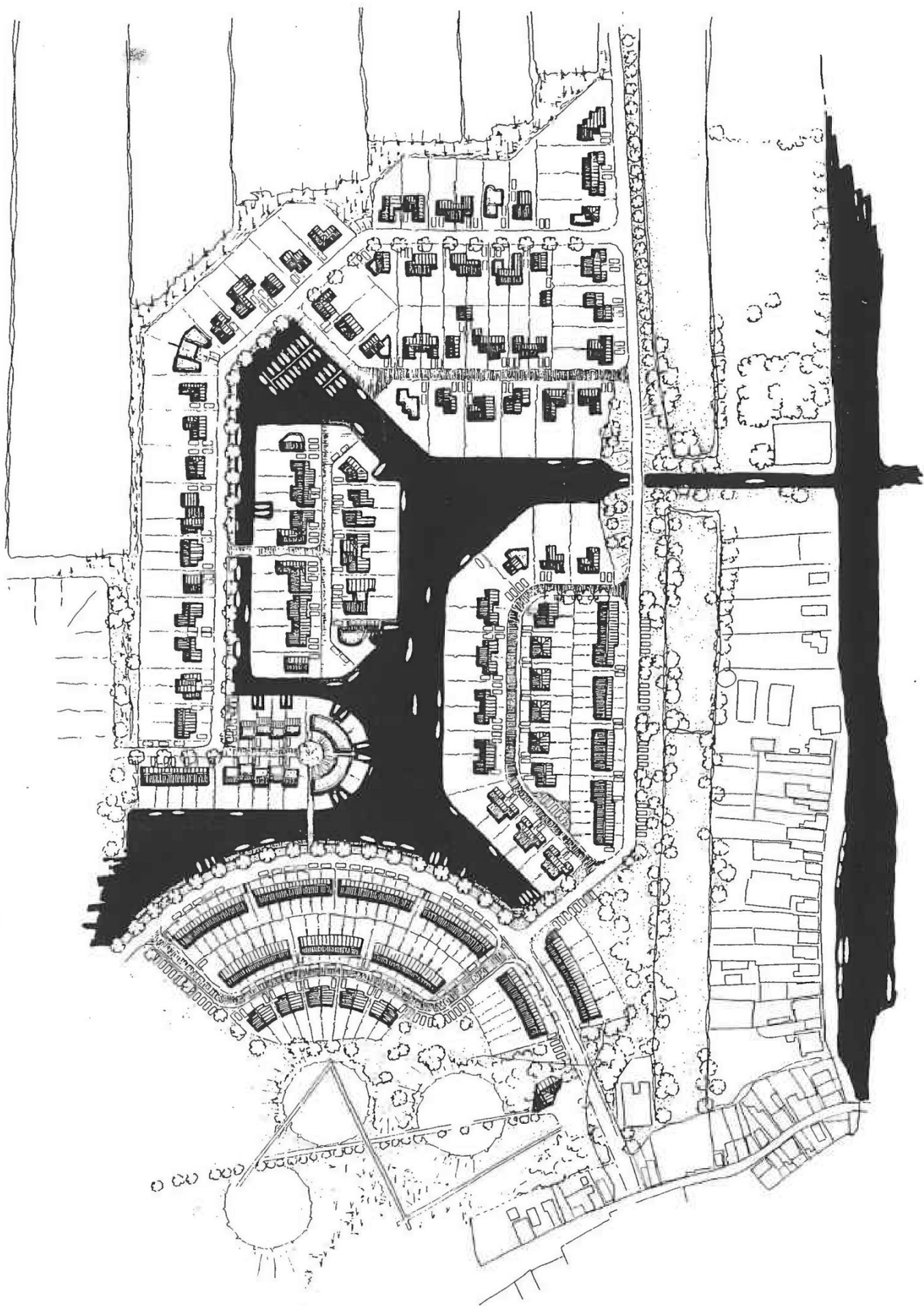
De begrenzing van het woongebied naar de bestaande agrarische gronden verloopt niet langs een rechte lijn. Bewust is in de structuurschets gekozen voor een verweven rand tussen wonen/grasland en water. In deze randzone kan gericht beplanting worden opgenomen. Daarbij wordt vooral gedacht aan beplanting met een beperkte hoogte zoals els en wilg. Het water langs het woongebied blijft op polderpeil. De maatvoering van de watergangen zal, ten opzichte van de huidige poldersloten, worden verbreed, teneinde betreding van de graslanden vanuit het woongebied zoveel mogelijk te beperken.

De structuurschets spreekt zich ook uit over de vormgevingsaspecten.

De vormgeving van het woongebied zal in belangrijke mate worden bepaald door een ruime opzet met veel open water. De kavels liggen geclusterd aaneen, waarbij binnen de hoofdstructuur onderscheid in dichtheid, oriëntatie en woningtypen is aangegeven.

Door een bewuste lokatie van de kavels, aaneengesloten en vrijstaande bebouwing en bebouwingsoriëntatie wordt een woongebied nagestreefd, waarbij de nadruk ligt op een goede bezonning voor zoveel mogelijk kavels, ligging aan (vaar)water en een gevarieerd uitzicht. De relatie met het centrum (kerk), met het open landschap en doorzichten over het recreatieve water in het woongebied zijn daarbij elementen van belang.

Bij de vormgeving van de verschillende fasen zal een zekere afronding per gebiedsdeel worden nagestreefd. Alle te bebouwen gebieden zullen daarbij worden opgehoogd, waarbij de tussenliggende waterpartijen en groenvoorzie-



figuur 7 Beoogde stedenbouwkundige situatie

ningen vanuit het maaiveldnivo toegankelijk worden gemaakt. Deze benadering versterkt de relatie met de oorspronkelijke polder en maakt een intensieve verweving tussen woongebied en polder mogelijk.

De Arembergerweg en de nieuwe ringweg vormen de belangrijkste ontsluitingswegen. Voor de woonstraten wordt gestreefd naar een zogenaamd informeel profiel, waarbij geen traditionele indeling aanwezig is en de tuinen zorgdragen voor het groene straatbeeld. Snippergroen wordt daardoor vermeden.

Doordat het polderpeil afwijkt van het peil van de Arembergergracht zullen aan de rand van het woongebied peilverschillen mogelijk zijn. Vanuit de vormgeving van het woongebied wordt ervan uitgegaan, dat dit peilverschil zichtbaar aanwezig is.

5.3 Beschrijving van het uiteindelijke ontwerp

In het nu voorliggende bestemmingsplan is op een aantal onderdelen afgeweken van de hiervoor genoemde aspecten, maar de hoofdopzet is gehandhaafd.

De in het onderhavige plan opgenomen eerste fase van het woongebied ligt langs de Arembergerweg en nabij de bestaande bebouwing van Zwartsluis. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door het gebied waar de begraafplaats is gepland. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door één van de bestaande kavelsloten, de voormalige gemeentegrens. In het noorden en het westen is de begrenzing aangehouden zoals in de structuurschets was voorzien. De ruimtebehoefte van het geplande aantal woningen heeft mede deze grens bepaald.

De genoemde aanpassingen spitsen zich, naast de genoemde woningaantallen in hoofdstuk 3, toe op het creëren van meer aaneengesloten vaarwater en het toepassen van een hogere bebouwingsdichtheid.

Het toekomstige woongebied wordt op structuurniveau gekenmerkt door een tweetal elementen:

- de ligging aan en relatie tot het water en de aanliggende open weidegebieden;
- een heldere structuur met een zo groot mogelijke variatie aan woningtypen, kavelgrootte en kavelsituering.

Daarnaast zijn langs de oost- en westrand van het plangebied gronden gereserveerd teneinde de ecologische relaties tussen de kolk e.o. en het noordelijk gelegen weidegebied in stand te houden.

In hoofdlijnen is de verkaveling als volgt opgebouwd (figuur 7).

Centraal in het plangebied is het water gesitueerd, welke een bevaarbare verbinding vormt met de naastgelegen Arembergergracht. Deze waterpartij

is zodanig ontworpen dat nagenoeg door het gehele plangebied, en met name vanaf de openbare buitenruimten, ook daadwerkelijk een voelbare en bruikbare relatie met dit water aanwezig is. Belangrijk aspect daarin is onder andere de entree situatie van het woongebied. Vanaf het zuiden heeft men bij binnenkomst al vrij snel contact met het open vaarwater. Door het toepassen van zogenaamde woonclusters heeft de oeverlijn een maximale lengte en kunnen een relatief groot aantal kavels direct aan het water gesitueerd worden. Daar waar geen achtertuinen grenzen aan het water maar de begrenzing tussen water en wonen wordt gevormd door de openbare weg is de inrichting dusdanig zodat niet alleen een visuele relatie aanwezig is, maar ook een bruikbare, daar drijvende vlonders, kades, looproutes in het talud etc., direkt langs het water zijn gesitueerd.

Aan de zuidzijde, grenzend aan de geplande begraafplaats is een relatief strakke cirkelvormige verkaveling ontworpen. Hierdoor wordt enerzijds ingespeeld op de vormgeving van de aangrenzende begraafplaats (terpen) en anderzijds ontstaat door de gebogen ontsluitingsstructuur een bijzondere vorm aan de openbare zone direkt aan het open water. De verkaveling ligt als het ware om de begraafplaats heen gedrapeerd. In dit deelgebied is sprake van een hogere woningdichtheid en zijn de kleinere kavels gepland. Doordat langs de ontsluitingsweg een gesloten gevelwand is gepland ontstaat naast een duidelijke begeleiding een begrenzend wand van het watergebied.

De Arembergerweg sluit aan op de geplande ontsluitingsweg en zal hiervoor in het zuidelijke deel moeten worden verlegd. De aansluiting Arembergerweg/ontsluitingsweg is in de zuidelijke oksel bebouwd zodat hier een markeringspunt van het kruispunt ontstaat.

De Arembergerweg verzorgt de ontsluiting van de noordelijk gelegen woningen. In de zuidwestelijk gelegen wooncluster langs de Arembergerweg zijn een deel kleinere woningen gepland en langs het water iets grotere woningen gesitueerd. De wooncluster ligt daarmee zowel aan het water alsmede aan de (ecologische) groenzone oostelijk van de Arembergerweg.

Noordelijk van deze woningcluster is de vaarverbinding met de Arembergergracht gepland en zal een brug noodzakelijk zijn.

In het noordelijke deel van de verkaveling zijn de grotere kavels gelegen. Met name de woongebieden direct aan het vaarwater zijn bedoeld voor categorie 3 terwijl in het overige deel een menging van categorie 2 en 3 is gedacht. De begrenzing met de aanliggende polder vormt geen strakke lijn, maar gezien vanuit het noorden wordt trapsgewijs als het ware de polder binnengedrongen. Langs de rand van het woongebied zullen bredere polderwatergangen en plassen met daarin riet e.d. niet alleen zorgen voor een goede overgang naar het poldergebied, maar tevens het weidegebied behoeven voor betreding vanuit het woongebied.

Meer in zuidelijke richting neemt de bebouwingsdichtheid toe en is sprake

van kleinere kavels. In het vaarwater ligt een woongebied dat geheel omgeven wordt door water. Aan de westzijde daarvan is tussen het deelgebied en de woningen langs de ontsluitingsweg een watergang (gracht) gesitueerd. Hierdoor hebben ook de westelijk gelegen woningen een directe relatie en contact met het water. Op het door water omgeven deelgebied bevinden zich woningen in de categorie 3.

Het zuidelijk gelegen deelgebied vormt in figuurlijke zin de beëindiging van de ontsluitingsweg. Door hier een duidelijke cluster te situeren en de ontsluitingsweg in westelijke richting te vervolgen ontstaat enerzijds een duidelijke begrenzing, maar ook wordt een goede aanzet gegeven tot de op langere termijn beoogde uitbreiding in westelijke richting (buiten het plangebied). Dit schiereiland draagt er zorg voor dat een groot aantal woningen aan het water zijn gesitueerd. De ligging nabij het zuidelijk gelegen cirkelvormige woongebied en de beoogde opbouw van het totale plangebied maakt het mogelijk om hier ook goedkopere woningen te bouwen met een tuin aan het bevaarbare water.

T.b.v. het langzaamverkeer is deze cluster middels een voet/fietsbrug gekoppeld aan het zuidelijk gelegen woongebied. Hierdoor ontstaat een goede ontsluiting van de meest westelijk gelegen woningen met het centrum en de voorzieningen van Zwartsluis.

De autoverbinding met het centrum kan niet in twee richtingen via het Buitenkwartier tot stand worden gebracht. Het profiel van de straat is te smal. Alleen het langzaam verkeer zal voor de verbinding van en naar het centrum gebruik kunnen maken van het Buitenkwartier. De N 331 (S 6) zal voor de Barsbekerbinnenpolder dienen als een interlokale ontsluitingsweg en deels moeten zorgdragen voor een ontsluiting van het centrum. Het Klein Lageland vervult een rol voor de relatie tot verschillende scholen en sportvoorzieningen.

Het is niet te verwachten, dat ten behoeve van de nieuwbouw in de polder een uitbreiding van de in paragraaf 3.2 van hoofdstuk 3 beschreven openbaar vervoersvoorzieningen door het woongebied zal worden gerealiseerd. Door de realisatie van een bushalte op de N 331 (S 6) bij de Barsbekerbinnenpolder zal sprake zijn van een goede openbaar vervoer ontsluiting van het nieuwe woongebied.

HOOFDSTUK 6 MILIEU-ASPECTEN

Binnen het plangebied is sprake van verkeerslawaaï en van hinder als gevolg van een stankcirkel van een aan het plangebied grenzend agrarisch bedrijf.

6.1 Wegverkeerslawaaï

In januari 1993 is een wijziging van de Wet geluidhinder in werking getreden die het resultaat is van een evaluatie van de thans geldende wet. In tegenstelling tot de 'oude' wet wordt nu niet meer uitgegaan van een ondergrens van 2450 mvt/etmaal. Bij amendement is bepaald dat slechts dan geen zone geldt indien, op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart, vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt (art. 74, derde lid nieuw). Op grond van artikel III blijven "minder dan 2450 mvt/etmaal-verklaringen" nog twee jaar na inwerkingtreding van de wijzigingswet van kracht.

Het plangebied ligt langs de provinciale weg S 6 (de N331) die de verbinding vormt tussen Hasselt en Zwartsluis. De huidige verkeersintensiteit bedraagt 4500 motorvoertuigen per etmaal, zijnde het weekdag gemiddelde. Voor dit soort wegen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten; 6.6 % van de etmaalintensiteit is de gemiddelde uurintensiteit gedurende de dagperiode waarbij een onderverdeling geldt van 92 % lichte motorvoertuigen, 6 % middel zwaar en 2 % zware voertuigen.

In de nachtperiode wordt uitgegaan van 0,8 % van de etmaalintensiteit als nachtuur, 88 % lichte, 8 % middelzwaar en 4 % zware voertuigen. In tabel 5 staan de berekende geluidbelastingen weergegeven. Voor het berekenen van de toekomstige geluidbelasting, in dit geval 2006, is uitgegaan van een gemiddelde groeipercentage van 2 % per jaar. De etmaal intensiteit bedraagt in dat geval ca. 6300 motorvoertuigen.

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode 1 zoals omschreven in het reken- en meetvoorschrift verkeerslawaaï. Dit impliceert dat geen rekening is gehouden met (mogelijke) afschermende werking van bestaande gebouwen. Er is rekening gehouden met de hogere ligging op de dijk alsmede met de toegestane 3 dB(A) aftrek in verband met de toegestane snelheid van 80 km/uur ter plaatse van het plangebied.

Uit berekeningen blijkt, dat de 50 dB(A) contour op ca. 75 meter uit de as van de weg is gelegen, waarbij het nachtuur maatgevend is.

De dichtstbij de provinciale weg gelegen woningen liggen op ca. 260 meter uit de weg-as. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve niet overschreden.

Een andere weg die in het plangebied is gelegen betreft de Arembergerweg. Deze wordt gebruikt voor het recreatieve verkeer. Een doorgaande verkeersbeweging via de Arembergerweg naar Belt Schutsloot is alleen voor bestemmingsverkeer mogelijk. De weg heeft in de huidige situatie een zeer lage verkeersintensiteit van hooguit 500 tot 1000 motorvoertuigen per etmaal. Een deel van de nieuwe woonwijk zal via de Arembergerweg worden ontsloten. Het betreft ca. de helft van de beoogde 220 woningen. Uitgaande van gemiddeld 6 autoritten per dag per woning zal de etmaalintensiteit toenemen met ca. 700 motorvoertuigen. De totale verkeersintensiteit wordt in 2006 geschat op maximaal ca. 1700 motorvoertuigen per etmaal. In dat geval is de daguurintensiteit maatgevend, die 7 % van de etmaalintensiteit bedraagt. De verdeling over de voertuigcategorieën bedraagt 97 % lichte, 2 % middel zwaar en 1 % zware voertuigen. De toegestane snelheid is 50 km/uur. Uit berekeningen blijkt dat op 10 meter uit de as van de weg op 1,5 meter boven plaatselijk maaiveld 47 dB(A) bedraagt. Op 4,5 meter boven plaatselijke maaiveld is dit 48 dB(A).

Ook hier is uitgegaan van standaard rekenmethode 1 en is de toegestane aftrek van 5 dB(A) reeds in de uitkomsten verdisconteerd.

Gekonkludeerd kan worden dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ook hier niet wordt overschreden zodat zich ten aanzien van de wet geluidhinder geen problemen voordoen.

Daarnaast speelt het volgende een rol. Het totale woongebied zal via het Westeinde worden ontsloten. De totale verkeersproduktie van het woongebied wordt geschat op ca. 1500 motorvoertuigen per dag. Op het Westeinde zal de verkeersbelasting uiteindelijk met het genoemde aantal toenemen. Uitgaande van een gemiddelde uurintensiteit van 7 % van de etmaalintensiteit zal de toename per uur ca. 107 motorvoertuigen bedragen. Ter plaatse van het Westeinde is een bestaande woning gesitueerd op 8 meter uit de weg-as. In de huidige situatie wordt de verkeersbelasting op het Westeinde wordt geschat op ca. 750 mvtg/etmaal, oftewel een gemiddelde etmaaluurintensiteit van ca. 50 motorvoertuigen per etmaal.

Als gevolg van de ontwikkeling van het woongebied zal de geluidsbelasting van de dichtbij gelegen woning met 2 dB(A) toenemen. Uitgaande van een verkeersintensiteit van 750 motorvoertuigen per etmaal op het Westeinde in de huidige situatie en de toename als gevolg van de ontwikkeling van de Barsbekerbinnenpolder zal de geluidsbelasting van de bestaande woning, inclusief de toegestane aftrek van 5 dB(A), 50 dB(A) bedragen en derhalve de voorkeurswaarde niet worden overschreden.

6.2 Wet Milieubeheer

Direct ten westen van het plangebied langs de Arembergerweg zijn agrarische bedrijven gesitueerd. Conform de op de Hinderwet, die inmiddels is vervangen door de Wet Milieubeheer, gebaseerde richtlijn 'Hinderwet en veehouderij', hebben beide bedrijven een zogenaamde stankcirkel waarbinnen geen woningbouw mag plaatsvinden. De gronden die binnen deze cirkel vallen hebben de bestemming Agrarisch gebied, waarin reeds vanwege de landschappelijke en natuurwaarden ervan niet gebouwd mag worden. Opname van de cirkel heeft derhalve geen meerwaarde.

Voorts zijn in het westelijk van de Arembergerweg gelegen gebied nog 2 kantoortjes aanwezig van elders gevestigde bedrijven. Ook deze hebben of ondervinden geen milieu-invloed van de beoogde ontwikkelingen.

6.3 Bodemgesteldheid

Teneinde inzicht in de bodemgesteldheid te krijgen heeft een zogenaamd historisch onderzoek plaats gevonden. Uit oude cultuur-historische kaarten daterend van 1884 (Historische atlas Overijssel) valt af te leiden dat toen reeds sprake was van agrarisch gebruik. Van enige bebouwing of andersoortig gebruik is geen sprake geweest. Uit de kaarten valt ook af te leiden dat het kavelpatroon overeenkomt met de huidige situatie.

Geconcludeerd wordt dat er naar verwachting geen sprake is van enige bodemverontreiniging, daar ook in de directe omgeving geen bodemvervuilende bedrijven aanwezig zijn of in het verleden aanwezig waren. Daarnaast is getracht een bodemonderzoek in het veld uit te voeren. Vooralsnog verleend de eigenaar van de gronden geen toestemming om zijn gronden te betreden en bodemonsters te nemen. De gemeente beraadt zich op deze situatie en onderzoekt welke mogelijkheden tot haar beschikking staan om het onderzoek alsnog uit te laten voeren. Gezien de conclusie uit het bodem-historisch onderzoek, wordt er geen aanleiding gezien om de planprocedure als gevolg hiervan te onderbreken of te vertragen.

In een deel van het gebied loopt een rioolwaterpersleiding en is een pompstation aanwezig. Ten behoeve van de woningbouw zal dit station worden verplaatst. Voor het overige wordt hiervan geen hinder ondervonden.

6.4 Waterhuishouding

De relatie tussen wonen en water vereist een aantal ingrepen in de waterhuishoudingssfeer. Dit zal geschieden in nader overleg met het waterschap Vollenhove. In het plan is ruimte gegeven om de taak die het Schap daarin heeft, zo ongehinderd mogelijk uit te voeren.

HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN

7.1 Algemeen

a. De planning

Volgens de planning die aan de bestemmingsplanprocedure ten grondslag ligt, wordt het plan in december 93 vastgesteld, hetgeen betekent dat goedkeuring van GS wordt verkregen in juli/augustus 1994. In beginsel kan direct na de vaststelling worden aangevangen met de onteigeningsprocedure, indien althans voor die tijd is gebleken dat er geen mogelijkheden zijn om de eigendomsovergang op minnelijke wijze te laten plaatsvinden. De onteigeningsprocedure duurt ca. 1.5 jaar. Met de bouw kan eerst na de onteigeningsprocedure worden aangevangen, medio 1995 derhalve.

Het woningbouwprogramma en de bestemmingsplanlooptijd lopen niet parallel. Het woningbouwprogramma vangt aan in 1993; vanaf dat moment wordt gespaard. De fasen 1 en 2 eindigen eind 2002.

De looptijd van het plan vangt aan medio 1994 en 'eindigt' medio 2004, 1.5 jaar later dan in fase 1 en 2 van het woningbouwprogramma wordt voorzien. Fase 3 overschrijdt daarom met 3.5 jaar de in artikel 33 WRO genoemde looptijd van 10 jaar van het bestemmingsplan.

b. De looptijd van het bestemmingsplan

In het in het kader van het artikel 10 Bro gevoerde overleg heeft de relatie tussen aantallen woningen, faseringen en de wettelijke looptijd van bestemmingsplannen in het algemeen ter discussie gestaan.

Zoals in het voorgaande reeds is belicht, omvat het bestemmingsplan in totaal ca. 220 woningen die naar verwachting in een periode van 13.5 jaar gerealiseerd gaan worden.

Volgens artikel 33 WRO dienen bestemmingsplannen ten minste eenmaal in de tien jaren te worden herzien. Het onderhavige bestemmingsplan overschrijdt deze periode derhalve met 3.5 jaar, waarbij dient te worden vermeld, dat het realiseringstempo in meerjarenafspraken tussen provincie en gemeente min of meer is vastgelegd. De aantallen per fase zijn derhalve uitgangspunt voor de planning, waarover in 7.2 meer.

Dan doet zich de vraag voor, zoals deze in voornoemd artikel 10 Bro-overleg uitvoerig aan de orde is gesteld, wat de achterliggende reden is om de 220 woningen in één en hetzelfde bestemmingsplan geregeld te willen hebben, in de wetenschap dat daarmee de wettelijke looptijd van het bestemmingsplan wordt overschreden.

Eén van de belangrijkste argumenten is het veiligstellen van de gronden

voor woningbouw en daardoor veiligstelling van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het geheel.

In het ontwerp van het woongebied geldt een hoge mate van samenhang, die mede gevormd wordt door een aantal gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de brug in de Arembergerweg, het stamriool, gedimensioneerd op de totale plancapaciteit, het bevaarbare water en een aantal oevervoorzieningen, de bufferzone en een dijk.

De kwaliteit van het woongebied wordt in belangrijke mate mede bepaald door het water. Het is vanuit markttechnisch oogpunt zeer wenselijk dat deze kwaliteit in een zo vroeg mogelijk stadium in het plangebied wordt gerealiseerd. Dit brengt mee, dat de hiervoor genoemde en met het water samenhangende voorzieningen tegelijkertijd, in de eerste fase gerealiseerd dienen te worden.

Voorts wordt er naar gestreefd de bufferzone op de overgang naar de polder eveneens spoedig te realiseren, om betreding van de polder te voorkomen en om negatieve uitstraling van het woongebied op de polder te minimaliseren. Zoals vermeld zal dit zodanig geschieden, dat deze buffer tevens de woonkwaliteit vergroot.

Daarnaast is het van belang aan bewoners van in de eerste en tweede fase gerealiseerde woningen een zekere mate van inzicht te bieden in de uiteindelijke situatie. Enerzijds kunnen zij aan het bestemmingsplan rechten ontlenen, anderzijds is men bekend met wat men nog kan verwachten aan bebouwing e.d. Deze gang van zaken biedt meer rechtszekerheid dan de door de gemeente voor het gebied vastgestelde structuurschets.

Tenslotte is er nog het niet-onbelangrijke financiële aspect dat pleit voor een integrale benadering van het woongebied. De hiervoor genoemde voorzieningen drukken uiteraard op de exploitatie van het gebied. De gemiddelde prijs per m² daalt, naarmate e.e.a. over een langere looptijd kan worden gespreid, in relatie met een groter aantal woningen/m² bouwgrond.

In het gevoerde overleg is overeenstemming bereikt over de wenselijkheid van deze integrale aanpak, maar over de juridische haalbaarheid met betrekking tot de looptijd van het plan bestond aan de zijde van de provincie enige terughoudendheid. Daarom is van de zijde van de gemeente verzocht gebruik te maken van de eveneens in artikel 33 WRO opgenomen bevoegdheid van Gedeputeerde Staten om met betrekking tot de looptijd van het bestemmingsplan een vrijstelling te verlenen. Het probleem dat zich hierbij voordoet is, dat er in de praktijk zelden of nooit een beroep is gedaan op deze vrijstelling, zodat onduidelijkheid heerst omtrent het toepassingsbereik.

De achtergrond van de herzieningsplicht van artikel 33, waarvan de genoemde termijn van tien jaren overigens een termijn van orde is, is volgens de parlementaire behandeling, zitting 80-81, 14889, nr 10, "dat gemiddeld genomen een bestemmingsplan in ieder geval tien jaren na de vaststelling heroverweging zal behoeven opdat dan onder ogen kan worden gezien of de daarin neergelegde beleidslijnen en regels gewijzigd dienen te worden. Dat

betekent enerzijds dat de noodzaak tot wijziging zich reeds veel eerder dan na tien jaar kan voordoen, anderzijds dat een plan na tien jaar geen enkele wijziging kan blijken te behoeven. Overschrijding van de tienjaar-termijn leidt op zichzelf dan ook nog niet tot ongewenste situaties. Dat is pas het geval wanneer het plan niet meer in overeenstemming is met de opvattingen van het gemeentebestuur over het te voeren ruimtelijke beleid of - en misschien mede daardoor - niet meer in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van de hogere overheid; maar die situatie kan zich ook binnen die tien jaar voordoen. Daarom is aan de tienjaar-termijn in artikel 33 geen directe sanctie verbonden. Het is in eerste instantie de taak van de colleges van Gedeputeerde Staten er op toe te zien dat de hiervoor geschetste situatie dat het plan niet meer een afspiegeling is van het te voeren ruimtelijke beleid, niet ontstaat."

Uit deze laatste zin kan worden afgeleid dat GS een zelfstandige bevoegdheid hebben invulling en uitvoering te geven aan bedoeld artikel, inclusief de mogelijkheid tot verlening van vrijstelling.

Nog een citaat uit de parlementaire behandeling, zitting 82-83, 14889, nr.16: "In vele gevallen is er sprake van bestemmingsplannen die reeds langer dan tien jaren rechtskracht hebben en die derhalve ingevolge artikel 33 van de wet herzien zouden moeten worden. Wij wijzen er echter op, dat "herzien" ook kan inhouden: ongewijzigd opnieuw vaststellen en goedkeuren. Wij kunnen ons zeer goed voorstellen, zeker in de huidige omstandigheden, dat wanneer een bestemmingsplan goed functioneert voor een herziening daarvan met alle daarmee gepaard gaande kosten en belasting voor het apparaat weinig animo bestaat. Indien echter een bestemmingsplan gaandeweg verouderd raakt en allerhande gewenste planologische ontwikkelingen blijkt te blokkeren, is er alle reden voor herziening. De gemeente zelf is dan onzes inziens in eerste aanleg het orgaan dat dit moet signaleren en tot handelen moet overgaan."

Uit de toonzetting van deze behandeling valt af te leiden dat in beginsel niet al te zwaar getild dient te worden aan de tienjaar-termijn en dat er zeer wel redenen kunnen zijn die een langere looptijd rechtvaardigen. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt in eerste instantie bij de gemeente. Is het plan nog actueel dan kan de gemeente er voor kiezen om het plan zonder verdere procedure in stand te houden, dan wel het plan ongewijzigd opnieuw vast te stellen. Dat laatste leidt tot onnodige belasting van het apparaat, zoals de minister reeds voorzag, en is daarom een wel zeer theoretische gedachten-gang.

Met geen woord wordt er in de parlementaire behandeling gerept over de mogelijkheid voor de gemeente om in die gevallen op grond van hetzelfde artikel 33 vrijstelling van deze herzieningsplicht te verzoeken aan Gedeputeerde Staten. Dit maakt het aannemelijk, dat de vrijstellingsmogelijkheid (mede) is opgenomen voor situaties, zoals in het onderhavige bestemmingsplan het geval is, waarin op voorhand de wenselijkheid is gebleken om een

langere looptijd als uitgangspunt te nemen.

Op grond van de in deze paragraaf opgenomen argumenten zal de gemeente, tegelijkertijd met het verzoek aan GS om goedkeuring van het bestemmingsplan, een vrijstelling van de herzieningsplicht voor een periode van vier jaar verzoeken.

Zoals hieronder zal worden uiteengezet, zal de periode na de tienjaars-termijn de gronden van de derde fase omvatten, maar ook gronden (zoals de bufferzone) die in de eerste en tweede fase zullen worden aangewend bij de realisering.

7.2 Fasering

Het gebied is als samenhangend geheel ontworpen. De samenhang in het ontwerp heeft gevolgen voor de wijze waarop e.e.a. gerealiseerd zal worden.

- * Bij een gefaseerde uitvoering is het van belang dat per fase gestreefd wordt naar een zo evenwichtig mogelijk aanbod van woningtypen.
- * De samenhang tussen de woningbouwclusters wordt mede gevormd door een aantal gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de brug in de Arembergerweg, het stamriool, gedimensioneerd op de totale plancapaciteit, het bevaarbare water en een aantal oevervoorzieningen alsmede een dijk.
- * De kwaliteit van het woongebied wordt in belangrijke mate mede bepaald door het water. Het is vanuit markttechnisch oogpunt zeer wenselijk dat deze kwaliteit in een zo vroeg mogelijk stadium in het plangebied wordt gerealiseerd. Dit brengt mee, dat de hiervoor genoemde en met het water samenhangende voorzieningen tegelijkertijd gerealiseerd dienen te worden.

De gebruikte woningbehoeftecijfers zijn geprognosticeerd en dus gebaseerd op veronderstelde ontwikkelingen. In de loop der tijd kan het als gevolg van zich wijzigende omstandigheden wenselijk blijken om de aantallen aan te passen.

Dientengevolge dient een flexibele fasering ten grondslag te worden gelegd aan het ten uitvoer brengen van het woningbouwprogramma.

De opgenomen aantallen zijn daarom in de eerste fase hard, in de tweede en derde fase meer indicatief. In het bestemmingsplan is dit vertaald in een faseringsprogramma, bestaande uit twee, overeenkomstig artikel 11 WRO nader uit te werken plangebieden. De uit te werken onderdelen bestaan uit een nadere invulling van de aantallen woningen in relatie tot het realiseringstempo. Dit zal worden bepaald aan de hand van de in die periode verwachte woningbehoefte.

Ten einde in beide richtingen de flexibiliteit te optimaliseren is een mogelijkheid opgenomen met fase drie eerder aan te vangen als daartoe op grond van marktontwikkelingen aanleiding bestaat, die voorts is gebleken uit de

meerjarenafspraak woningbouw.

Als uitgangspunt wordt echter de in paragraaf 4.5 weergegeven fasering gehanteerd. Dit uitvoeringstempo zal mede worden bezien bij eventuele bijstellingen van de tussen provincie en gemeente overeengekomen meerjarenafspraken woningbouw. De uitwerking is voorts op grond van artikel 11 lid 2 van rechtswege afhankelijk van goedkeuring van GS, tenzij GS overeenkomstig lid 8 van dat artikel in hun goedkeuringsbesluit betreffende het moederplan hebben kenbaar gemaakt dat zulks niet noodzakelijk is.

In de hiernavolgende paragraaf 7.3 is weergegeven op welke wijze de fasering in het plan is vertaald.

7.3 De voorschriften

Het plangebied bevat een achttal bestemmingen: Woondoeleinden categorie I (art.4), Woondoeleinden categorie II (art.5), Verkeersdoeleinden (art.6), Groenvoorzieningen (art. 7), Water (art. 8), Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden (art. 9) en Bufferzone (art. 10).

Deze bestemmingen zijn weergegeven op de plankaart, die globaal van opzet is.

De voorschriften worden in artikel 3A voorafgegaan door een algemene beschrijving in hoofdlijnen (b.i.h.), waarin voor het gehele plangebied de ontwikkelingsintentie in samenhang is verwoord. Deze, en de bij de bestemmingen opgenomen b.i.h's dienen als referentiekader bij de afgifte van bouwvergunningen en voor de te stellen nadere eisen en de vrijstellingen.

In artikel 3B, algemene bepaling met betrekking tot de bestemming woondoeleinden, is met betrekking tot de realisering van de woningen voornoemde fasering verwoord.

Fase 1 omvat, op grond van de verkaveling, in totaal 118 woningen, maar door onderlinge uitwisselbaarheid van woningtypen/perceelsoppervlakken is een totaal van maximaal 123 toegelaten. Dit aantal van 123 is gebaseerd op de meerjarenafspraak, waarin dit voor deze periode als maximum is afgesproken.

Voor Fase 2 geldt een maximum van 66, dat indicatief is. Zoals vermeld, dient de uitwerking het uiteindelijke maximum te bevatten. Voor fase 3 geldt dit eveneens, met als maximum 36 woningen.

Onderdeel c. verwoord hetgeen hiervoor met betrekking tot de wenselijk geachte flexibiliteit naar voren is gebracht, gekoppeld aan de meerjarenafspraak.

Nadrukkelijk wordt vermeld, dat de fasering en de uitwerking uitsluitend betrekking hebben op de realisering van de woningen, niet op de mogelijkheden tot het bouwrijp maken en het aanleggen van de gemeenschappelijke voorzieningen. Zoals eveneens hiervoor is vermeld, worden deze grotendeels reeds in de eerste fase gerealiseerd.

7.4 De woonbestemmingen

De gehanteerde planmethodiek is redelijk gedetailleerd, met gebruikmaking van de mogelijkheid om de ontwikkelingsintentie te juridificeren in een b.i.h.

Met het oog op de verschillen in woningcategorieën is er de voorkeur aan gegeven om 2 woonbestemmingen te onderscheiden. WI bevat perceelsoppervlakken van 140-200 m² (cat.1) en van 200-400 m² (cat.2). WII bevat de percelen welke groter dan 400 m² zijn. Van de onderscheiden gebieden wordt in de in de leden 3 opgenomen b.i.h. een beschrijving gegeven van de wijze waarop het gebied moet vormkrijgen. Vooral het beeld, de stedenbouwkundige kwaliteit, speelt daarin een belangrijke rol.

Bebouwingsbepalingen, lid 4

In lid 4 van de artikelen 4 en 5, waarin de woonbestemmingen zijn geformuleerd, zijn de kwantitatieve bepalingen opgenomen. Maximale aantallen, afmetingen e.d. moeten zorg dragen voor realisering overeenkomstig hetgeen voor ogen staat. Voor zover dit de werkbaarheid van het plan ten goede komt zijn deze gegevens op de plankaart aangebracht en wordt in de voorschriften daarnaar verwezen. De verschillen tussen de bebouwingsbepalingen van de WI bestemming en die van de WII bestemming zijn met name te vinden in de toelaatbaar geachte woningtypen en in de maatvoering.

Het op de kaart aangegeven aantal woningen per deelgebied mag 10 % worden overschreden en, voor die gebieden waar dit minder dan 1 zou betekenen, is een minimum van 1 gesteld. Daarbij dient het maximum toegelaten aantal in de betreffende fase, zoals verwoord in artikel 3B, in acht genomen te worden.

In de woonbestemming kunnen ook de ontsluitingswegen worden gerealiseerd. Het tracé daarvan is op de kaart aangegeven voor zover het verloop ervan mede bepalend wordt geacht voor de beoogde verkavelingsstructuur. Er geldt een marge van 15 meter ter weerszijden van de aanduiding. Indien dit niet het geval is, is volstaan met het aanduiden van de plaats waar de straat op de hoofdontsluitingsweg dient aan te sluiten. Voorts is aangegeven dat de bouw van de woningen en de realisering van de aanliggende wegen aan elkaar gekoppeld dienen te zijn.

Nadere aandacht dient te worden geschonken aan sub q van deze leden. Daarin wordt aangegeven dat de z.g. vrije bouwwerken gebouwd mogen worden op de in dat lid omschreven gronden. Dit is gedaan aan de hand van een omschrijving van het in artikel 43 van de Woningwet gehanteerde begrip 'erf'. In de Woningwet of aanverwante regelgeving wordt dit begrip niet nader omschreven. In het bestemmingsplan is derhalve ruimte tot afbakening. Het ingevoerde artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening meldt, dat er in het bestemmingsplan geen bepalingen mogen worden

opgenomen betreffende het bouwen van, samengevat, vrije bouwwerken. De invoering van dit artikel in de WRO houdt verband met de wijzigingen van de Woningwet, die in artikel 43 zelf (dwingend) voorziet in regels omtrent maatvoering van dergelijke bouwwerken. Dit betekent, dat de opname van maatvoerings bepalingen in het bestemmingsplan met artikel 20 WRO zou strijden. Het wil echter niet zeggen, dat in bestemmingsplannen niets geregeld zou mogen worden omtrent de toelaatbaarheid van dergelijke bouwwerken.

Ondanks de parlementaire behandeling dienaangaande, zijn er in de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening zelf geen aanwijzingen te vinden, die leiden tot de opvatting dat gemeenten niet vrij zouden zijn om het in de Woningwet gehanteerde begrip 'erf' nader in te vullen en in bestemmingsplannen gronden aan te wijzen waar de bouwwerken wel of juist niet mogen worden opgericht. De Woningwet leent er zich niet voor om in algemene zin te kunnen oordelen over de ruimtelijke wenselijkheid en/of (on)toelaatbaarheid van (bepaalde categorieën) bouwwerken, terwijl juist het fenomeen bestemmingsplan in het leven is geroepen om een concreter invulling te geven aan hetgeen de WRO als algemeen kader daartoe opwerpt. Artikel 20 WRO beoogt derhalve geenszins beperkingen op te werpen om de belangen van de ruimtelijke kwaliteit in bestemmingsplannen te kunnen behartigen. M.a.w. artikel 20 WRO ziet niet toe op de toelaatbaarheid van vrije bouwwerken, maar op het bouwen en het daarbij passende bouwregiem, zoals dit voor bedoelde bouwwerken in de Woningwet is opgenomen. Ten overvloede wordt opgemerkt, dat het ontbreken van het vergunningvereiste voor deze categorie, niet wil zeggen dat er planologisch verder over gezwogen dient te worden.

Om in het bestemmingsplan de toelaatbaarheid te reguleren zijn verschillende, met de regelgeving strokende methoden aan te wenden.

In dit plan is ervoor gekozen om door middel van verwijzing naar de Woningwet enerzijds en invulling van het daarin gehanteerde begrip 'erf' anderzijds misverstanden omtrent toelaatbaarheid te voorkomen.

Gebruiksbepalingen, lid 5

In de leden 5 zijn specifieke gebruiksbepalingen verwoord. Onder a. van dat lid is in beide bestemmingen aangegeven dat de onbebouwde gronden voor tuinen dienst doen. Deze regeling vindt zijn grondslag in het ontbreken van bouwvlakken e.d. Hiermee is er naar gestreefd om binnen de aangegeven marges een optimale ruimtelijke speelruimte te behouden.

Door de nauwe relatie tussen de woonfunctie en het water is er in de woonbestemming een, op de kaart aangegeven, strook van 10 meter opgenomen, waarin de watergrens in zijn totaliteit kan variëren, dan wel voorzieningen kunnen worden getroffen om de gebruiksmogelijkheden van het water te optimaliseren. Onder b. van lid 5 is dit verwoord.

Tenslotte is onder c. opgenomen, dat aan huisgebonden beroepen mogen worden uitgeoefend op de begane grondlaag, mits de hoofdfunctie wonen blijft en tot een maximum vloeroppervlak van 50 m² in de WI en 80 m² in de WII bestemming. Dit verschil in oppervlak houdt verband met het verschil in te verwachten bouwmassa tussen beide categorieën.

Vrijstellingen, lid 6

Van enkele bouwvoorschriften kan vrijstelling worden verleend. Voor de WI bestemming betreft dit de afstanden van voorgevel tot openbare ruimte, tussen woningen onderling en van bijgebouwen tot de voorgevellijn, alsmede het aantal bouwlagen en de bouw van vrije bouwwerken als bedoeld in de Woningwet en lid 4 onder q. Voor de WII bestemming is vrijstelling mogelijk van de onderlinge afstand tussen de woningen en de afstand van de bijgebouwen tot de voorgevellijn, alsmede de bouw van vrije bouwwerken.

Eveneens omwille van de flexibiliteit is voor de WI bestemming een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van vrijstaande woningen in de gebiedsdelen waar categorie 2 woningen, dus met een perceelsgrootte van 200-400 m², zijn toegelaten.

In sub 2 is het afwegingskader gegeven en in sub 3 is voorgeschreven dat indien vrijstelling wordt verleend met betrekking tot de afstand van de voorgevel tot de openbare weg (WI) of de afstand tussen de woningen onderling (WI en WII), derde-belanghebbende, omwonenden derhalve, bezwaren kunnen indienen.

7.5 Verkeersdoeleinden

Alleen de hoofdontsluitingswegen en de wegen die een niet-variërend tracé hebben de verkeersbestemming gekregen. Niet-variërend zijn de wegen die direct of nagenoeg direct aan het water gerealiseerd dienen te worden.

In geval door de aanleg van bijvoorbeeld steigers en vlonders een relatie met het water wordt nagestreefd, mogen deze bouwwerken voor zover nodig in de verkeersbestemming worden gerealiseerd.

Voor die gevallen waar de toegelaten bebouwing door particulier initiatief wordt opgericht, is de mogelijkheid opgenomen tot het stellen van nadere eisen. Eén van de criteria is 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit criterium wordt door de Kroon veelvuldig gehanteerd en kan alleen daarom reeds voldoende concreet worden verondersteld om in bestemmingsplannen op te nemen.

7.6 Groenvoorzieningen

Voor enkele niet te bebouwen gronden is de groenbestemming opgenomen.

Met het oog op de aansluiting van de in de toekomst te realiseren 2e fase is een deel van de gronden in het verlengde van de bufferwaterzone voor groen

bestemd. Wel wordt de mogelijkheid geboden, teneinde betreding van de weiden te voorkomen, voorlopig desgewenst de waterzone door te trekken.

7.7 Water

Hoewel het van het plan deeluitmakende water een dominante functie in het geheel heeft, is de juridische regeling van zeer beperkte aard. Er mogen voorzieningen worden getroffen die met de relatie water-wonen verband houden. Ook ten aanzien van de hier toegelaten bouwwerken kunnen B&W met betrekking tot omvang en situering, in relatie tot hetgeen in de algemene beschrijving in hoofdlijnen is verwoord, nadere eisen stellen.

7.8 Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden

De gronden die een belangrijke functie vervullen als ecologische verbindingszone en die tevens voor weidebouw worden aangewend hebben een daarmee samenhangende bestemming gekregen en zijn op de kaart zonder verdere aanduiding opgenomen. De op deze gronden toegelaten werken beperken zich enerzijds tot uitsluitend die werken, die voor weidebouw noodzakelijk zijn en anderzijds die werken, die zijn gericht op het in stand houden of verbeteren van de functie als ecologische verbindingszone. Dit is opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen.

Voor die werken is geen aanlegvergunning vereist. Andere werken zijn niet toegelaten, zodat deze ook niet middels een aanlegvergunningstelsel gereguleerd behoeven worden.

Een vrijstellingsmogelijkheid op het bouwverbod is opgenomen voor de aanleg van een rioolwaterpersleiding, waarvan het bestaande tracé met het oog op het realiseren van de woningbouw mogelijkserwijs dient te worden aangepast. Verplaatsing van het nu aanwezige pompgebied naar de agrarische gronden behoort dan tot de mogelijkheden.

7.9 Bufferzone

Het streven is gericht op het creëren van een overgangsgebied tussen het woongebied en het noordelijk en westelijk van het plan gelegen weidegebied. In dit deel van het plangebied, dat de bestemming Bufferzone heeft gekregen, kan de beoogde waterzone worden gerealiseerd. Deze waterzone zal moeten dienen als buffer, om te voorkomen dat de weidegebieden vanuit het woongebied betreden kunnen worden. Ook vormt de zone een afronding van het woongebied. De op de kaart aangegeven waterlijn is variabel. Voorts mogen groenvoorzieningen worden aangebracht.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE- EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

8.1 Economische haalbaarheid

Aan de hand van diverse uitgangspunten omtrent aankoop van gronden en aanleg van infrastructurele werken zijn exercities gedaan om na te gaan of het plan in financieel-economisch opzicht uitvoerbaar moet worden geacht. De berekeningen, die in dat kader zijn gemaakt, hebben aangetoond dat de ontwikkeling van het plan uitvoerbaar is. Een samenvatting daarvan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.2 Inspraak

Vanaf 1 maart heeft het voor-ontwerp van het bestemmingsplan ten behoeve van de inspraak 14 dagen ter visie gelegen en heeft ter afsluiting daarvan op 17 maart een inspraakavond plaatsgevonden.

Van deze avond is een verslag gemaakt (dat als bijlage 2 is opgenomen), terwijl alleen van Het Oversticht een schriftelijke reactie is ontvangen.

De strekking daarvan is dat betwijfeld wordt of het plan zich ruimtelijk en structureel zal voegen in de polder. Het is daarvoor te zeer in zichzelf gekeerd. Met name de kwartcirkelvormige opzet in aansluiting op de begraafplaats staat te zeer op zichzelf. Er zou meer moeten worden gezocht naar een vorm die past bij het karakter van het buitengebied.

Antwoord

In het algemeen is het ontwerp positief en met waardering ontvangen. In de toelichting is uitvoerig aandacht besteed aan de wisselwerking tussen polder en woongebied enerzijds, en woongebied en bestaande bebouwing (de kern) anderzijds. Voorts is aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit die in het woongebied zelf wordt nagestreefd. De gemeente ziet daarom geen aanleiding het ontwerp op grond van de gemaakte opmerkingen nader ter discussie te stellen.

8.3 Overleg ex. art. 10 BRO

In het kader van het z.g. artikel 10 Bro-overleg is het ontwerp van dit bestemmingsplan op 21 juni 1993 besproken in het Klein beraad van de Provinciale planologische commissie. Voorts is in dit kader een reactie ontvangen van de gemeente Brederwiede en van de Gasunie, die beide hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben, en van het Waterschap Vollenhove. Het overleg heeft aanleiding gegeven tot de hieronder samengevatte opmerkingen. Onder 'antwoord' is de gemeentelijke reactie weergegeven.

I. De P.P.C.-reactie

De commissie stemt in met de in het plan gekozen woningbouwlocatie, die past in het geldende en toekomstige Streekplan.

De planomvang dient beperkt te worden tot ca. 165 woningen, waarmee naar de huidige inzichten in de periode 1994 tot 2004 in de behoefte kan worden voorzien.

Antwoord

Met de voorbereidingen van het plan is in 1992 aangevangen, waarmee tevens besloten is om de uitvoering van het woningbouwprogramma op te schorten en de woningen te 'sparen' voor Barsbeek.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een fasering en een nadere onderbouwing van de looptijd tot en met 2007 en een woningaantal van 220, over welk aantal in beginsel overeenstemming bestaat met de provincie. In nader gevoerd overleg met provinciale vertegenwoordigers is van gemeentewege voorgesteld de gehele fasering in samenhang met de woningaantallen aan te passen. Tegen de gewijzigde fasering en aangepaste aantallen bestond verder geen bezwaar van de zijde van de provincie, voor zover het de twee eerste fasen betreft. Ten aanzien van de derde fase, die buiten de formele looptijd van tien jaar ligt, is van gemeentewege verzocht gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid die artikel 33 WRO met betrekking tot de looptijd van het plan biedt. Onderzoek dienaangaande moet over de mogelijkheden daartoe uitsluitsel geven. Er bestaat overeenstemming over de wenselijkheid om het gebied in zijn geheel in één bestemmingsplan te vervatten en dat er buiten het formeel juridische aspect geen inhoudelijke bezwaren zijn tegen een looptijd van 13 jaar. Dientengevolge is het plan overeenkomstig aangepast.

De provincie wil de uitvoering van het woningbouwprogramma op termijn kunnen bijstellen en verzoekt daarom een flexibele fasering middels een uitwerkingsmethodiek ex art. 11 WRO voor de tweede fase in het plan op te nemen. Uitwerkingscriterium zou moeten zijn, dat het tempo van uitwerken bepaald wordt door de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente, met in achtname van de uitgangspunten met betrekking tot bevolkingsspreiding, verwoord in het Streekplan.

Antwoord

In het plan is een uitwerkingsplicht, voorafgaand aan de realisering van de tweede en derde fase opgenomen. Voor de eventueel te volgen onteigeningsprocedure is echter voldoende duidelijkheid nodig omtrent de eindsituatie, als gevolg waarvan de uitwerking zich beperkt tot een nadere invulling van het aantal toegelaten woningen in die fasen. Het bestemmingsplan zelf

is flexibel genoeg om gevolgen van vermindering van dat aantal zonder juridische gevolgen te verwerken. In de toelichting is hieraan nadere aandacht besteed.

De commissie gaat er van uit, dat de groenzone tussen begraafplaats en woningbouw, zoals deze blijkt uit de stedenbouwkundige situatie bij het bestemmingsplan begraafplaats, gerealiseerd gaat worden.

Antwoord

Deze zone wordt gerealiseerd gelijktijdig met de ontwikkeling van de aanliggende woningen.

Geadviseerd wordt in de toelichting nadere aandacht te schenken aan de aangrenzende (agrarische) bedrijven in verband met hinderwetproblematiek. Tevens moet de agrarische bestemming waarschijnlijk zodanig worden aangepast, dat ter plaatse intensieve veehouderij is uitgesloten.

Antwoord

De bedoelde bedrijven hebben, zoals vermeld in hoofdstuk 6 paragraaf 6.2 van de toelichting, geen hinderwet invloed op het plangebied. De overige bedrijfsfuncties betreffen 2 kantoren van elders gevestigde bedrijven. Het bestemmingsplanmatig uitsluiten van intensieve veehouderij is niet noodzakelijk, daar regulering van de toelaatbaarheid van deze activiteit reeds middels vergunningen plaatsvindt.

De commissie plaatst vraagtekens bij de gelegde agrarische bestemming met natuurwaarden, omdat voor een dergelijke waardering, mede gelet op het geldende bestemmingsplan, geen aanleiding is te vinden.

Antwoord

De gronden hebben ecologische betekenis omdat ze, zoals uitvoerig in de structuurschets en in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan is belicht, de verbinding vormen tussen de kolk nabij de geprojecteerde begraafplaats en de noordelijk van het geprojecteerde woningbouwgebied gelegen weidegebieden. Met name voor de gesignaleerde waterspitsmuis is deze zone van belang. Er is de voorkeur aan gegeven om deze zone daarom als zodanige waardering toe te kennen.

Bij de aansluiting op het Westeinde zal rekening moeten worden gehouden met een toename van de geluidbelasting van de bestaande woningen. In de toelichting zal dit moeten worden belicht.

Antwoord

De toelichting is aangepast.

Met betrekking tot de voorschriften worden de volgende opmerkingen gemaakt:

In overweging wordt gegeven een begripsomschrijving op te nemen van de begrippen 'voorgevel' en 'bouwlaag'.

Antwoord

Het plan is overeenkomstig aangepast.

Er moet duidelijk onderscheid worden aangebracht en gemaakt tot wie de bepalingen in de beschrijving in hoofdlijnen zich richten.

Antwoord

Niet duidelijk is waar deze opmerking op doelt. De Bih's richten zich op alle betrokken partijen, de gemeente, de bouwers en de burgers. D.w.z. dat de gemeente gehouden is het plan overeenkomstig hetgeen in de bih is verwoord uit te voeren en de bouwvragen daaraan derhalve ook te toetsen. Burgers kunnen de gemeente daaraan houden, terwijl de gemeente de burgers de bih kan voorhouden bij verzoeken om vergunningen en vrijstellingen.

Vanzelfsprekend stellen B&W de nadere eisen en verlenen de vrijstellingen, waarbij de in de bih's verwoorde beleidslijnen als uitgangspunt dienen.

Op de plankaart is niet 'waterzonegebied' aangegeven. De commissie vraagt zich af of dit niet 'Bufferzone' moet zijn.

Antwoord

Aanvankelijk was de bufferwaterzone als zodanig als aanduiding op de kaart opgenomen. Om uiteenlopende redenen is er nu een aparte bestemming "Bufferzone" voor opgenomen. Deze zone beoogt te bufferen tussen woon- en weidegebied, teneinde betreding van de laatste te beletten (zie toelichting).

Naar het oordeel van de commissie staat het bepaalde in artikel 20 WRO in de weg aan de wijze waarop in het plan het oprichten van 'vrije bouwwerken' is ingeperkt.

Antwoord

Erkent wordt dat de opvatting van de commissie de gangbare is en ook in de parlementaire behandeling als zodanig tot uitdrukking is gebracht. Algemeen roept de praktijk echter om een oplossing voor de uit die stellingname voortvloeiende problemen, die vooral het beeld betreffen.

Bestreden wordt dat de in het plan gekozen benadering in strijd is met de wettekst zelf. De in het parlement terzake gevoerde discussie heeft zijn vertaling nadrukkelijk niet in de wettekst gekregen. Hierdoor is er ruimte geboden om, zoals de Kroon in het verleden meermaals met betrekking tot diverse aangelegenheden zelf de parlementaire behandeling terzijde heeft geschoven, de wettekst in een voor de praktijk handzame vorm uit te leggen. De wettekst spreekt over 'het bouwen' van bedoelde bouwwerken, maar laat onverlet de mogelijkheid om in het bestemmingsplan de toelaatbaarheid van bedoelde bouwwerken te reguleren (zie de toelichting, hoofdstuk 7).

Juist in een bestemmingsplan als het onderhavige, waar handhaving van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke factor is, bestaat een sterke behoefte aan kwaliteitswaarborgen, zoals de betreffende artikelleden bieden.

De betreffende bepaling is derhalve gehandhaafd.

Bij de commissie rijst de vraag of het niet zinvol is in de nadere eisen regeling van artikel 6 en 8 lid 4 een koppeling aan te brengen met de beschrijving in hoofdlijnen.

Antwoord

Het gaat om de bestemmingen verkeer en water, waarbij de nadere eisen niet zozeer betrekking hebben op inrichting e.d. als wel op de eigen functionaliteit van de bestemming. Voorts geldt de algemene beschrijving in hoofdlijnen voor alle in het plangebied voorkomende bestemmingen, ook verkeer en water derhalve. Hierdoor is reeds een koppeling aanwezig. Indien deze koppeling in genoemde artikelleden tot uitdrukking zou worden gebracht, dienen vervolgens weer uitzonderingen te worden aangegeven, o.m. ten aanzien van de verkeersveiligheid en waterhuishouding, omdat de bih zich daarover niet uitspreekt. Naar het oordeel van de gemeente is de huidige weergave de meest volledige en werkbare.

Tenslotte merkt de commissie met betrekking tot de uitvoerbaarheid op, dat naar haar oordeel een verkleind gebied financieel toch uitvoerbaar zal blijken te zijn.

Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord aan het begin van deze paragraaf, waarin gerefereerd wordt aan het terzake gevoerde overleg met provinciale vertegenwoordigers.

II. Waterschap Vollenhove

In zijn uitvoerige reactie geeft het Schap aan welke waterhuishoudelijk werkzaamheden moeten worden verricht om het plan in de voorgestelde versie gestalte te laten krijgen. Het zou het op prijs stellen als deze maatre-

gelen in gezamenlijk overleg uitgevoerd zouden kunnen worden.
Voorts wordt gemeld, dat het Schap het van belang acht dat de gemeente tijdig om ontheffing vraagt om het plan te kunnen realiseren.

Antwoord

In het bestemmingsplan is in artikel 3A opgenomen dat voor zover het belang van het plan zulks vereist, alle benodigde waterhuishoudkundige werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, waarbij gestreefd wordt naar een zo goed mogelijke inpassing in het woongebied.

De gemeente zal, gezien tegen de achtergrond van een aantal procedurele aspecten, tijdig de bedoelde ontheffing aanvragen.

BULAGE 1

Globale Exploitatieopzet Barsbeckerbinnenpolder 1e fase, Zwartsluis, Statistische eindwaarde o.b.v. prijs per m2
 220 woningen in looptijd 1994-2007
 Prijspeil 28 september 1993, excl. BTW

Algemeen:

OPPERVLAKTE PLANGEBIED:	137650 m2		%
VERHARDING (gem breedte 7.5 m)	17600 m2		13
BEVAARBAAR WATER	23700 m2		17
POLDER WATER	4300 m2		3
GROENVOORZIENINGEN landschappelijk	6350 m2		5
GROENVOORZIENINGEN stedelijk	3350 m2		
UITGEEFBAAR TERREIN	82350 m2		60
TOTAAL	137650 m2		100
AANTAL WONINGEN	220 won.		
GEM. NETTO DICHTHEID	27 won/ha		

Resultaten Exploitatie Berekeningen Barsbeckerbinnenpolder

TOTALE KOSTEN OP STARTWAARDE	8,927,404
KOSTEN UITGEEFBAAR TERREIN OP STARTWAARDE/M2	108
KOSTEN UITGEEFBAAR TERREIN OP EINDWAARDE	25,231,755
AANTAL M2 UITGEEFBAAR OP EINDWAARDE	173,483
KOSTEN M2 OP EINDWAARDE	145

Algemene Uitgangspunten:

RENTEPERCENTAGE		9.00 %		
VOORBEREIDING EN TOEZICHT		19.00 %		
BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	f	5.00 /m2	uitgeefbaar terrein	
PLANKOSTEN		5.00 %		
AANKOOP GROND	f	6.75 /m2		
ONVOORZIEN		5.00 %		
AANTAL WONINGEN		220.00		
% verdeling woningtypes	%	Aantal	Totaal m2	Aantal m2/kavel
Type 1 <200 m2	22	48	8100	169
Type 2 200-400 m2	36	80	22300	279
Type 3 > 400 m2	42	92	51950	565
	100	220	82350	
Fasering woningen	Type	Type	Type	Tot
Fase	I	II	III	
1.00 1994-1999	27	50	41	118
2.00 2000-2004	21	25	20	66
3.00 2005-2007	0	5	31	36
Totaal	48	80	92	220

FASERING

TOTAAL

UITGANGSPUNTEN FASERING, %

JAAR	BOUWRIJP % ratio uitgifte	WOONRIJP %			UITGEEFBAAR KAVEL TYPE 1 8,100 %	UITGEEFBAAR KAVEL TYPE 2 22,300 %	UITGEEFBAAR KAVELTYPE 3 51,950 %	UITGEEFBAAR KAVEL TYPE 1 8,100 totaal m2	UITGEEFBAAR KAVEL TYPE 2 22,300 totaal m2	UITGEEFBAAR KAVEL TYPE 3 51,950 totaal m2	UITGEEFBAAR EINDWAARDE
1994	0.00	0.00 %	Fase 1	01-JAN 1994	0	0	0	0	0	0	0
1994	15.00	15.00 %	Fase 1	01-JUL 1994	20	15	10	1620	3345	5195	32520
1995	10.00	10.00 %	Fase 1	01-JUL 1995	10	15	10	810	3345	5195	27456
1996	10.00	10.00 %	Fase 1	01-JUL 1996	10	15	10	810	3345	5195	25189
1997	5.00	5.00 %	Fase 1	01-JUL 1997	10	10	5	810	2230	2598	13934
1998	5.00	5.00 %	Fase 1	01-JUL 1998	6	8	5	486	1784	2598	11037
1999	5.00	5.00 %	Fase 1	01-JUL 1999	10	5	5	810	1115	2598	9408
2000	5.00	5.00 %	Fase 2	01-JUL 2000	10	5	5	810	1115	2598	8631
2001	5.00	5.00 %	Fase 2	01-JUL 2001	10	5	5	810	1115	2598	7919
2002	5.00	5.00 %	Fase 2	01-JUL 2002	5	6	5	405	1338	2598	6972
2003	5.00	5.00 %	Fase 2	01-JUL 2003	5	5	5	405	1115	2598	6068
2004	4.00	4.00 %	Fase 2	01-JUL 2004	4	5	2	324	1115	1039	3350
2005	10.00	10.00 %	Fase 3	01-JUL 2005	0	3	10	0	669	5195	7274
2006	10.00	10.00 %	Fase 3	01-JUL 2006	0	3	10	0	669	5195	6673
2007	6.00	6.00 %	Fase 3	01-JUL 2007	0	0	13	0	0	6753	7051
2008	0.00	0.00 %	Fase 3	01-JAN 2008	0	0	0	0	0	0	0
	100.00	100.00 %									
			TOTAAL		100	100	100	8100 m2	22300 m2	51950 m2	173483

BASISGEGEVENS VERDELING KOSTEN NAAR SOORT PER JAAR

	VERWERVING ALG. KOSTEN	BOUWRIJP MAKEN bovenwijks	BOUWRIJP MAKEN naar ratio uitgifte	WOONRIJP MAKEN	OVERIGE KOS- TEN	TOTAAL	TOTAAL OP EINDWAARDE
01-JAN 1994	1089138	1584219	0	0	0	2673357	8933629
01-JUL 1994			315442	233474	282016	830932	2659643
01-JUL 1995			210295	155649	188011	553955	1626693
01-JUL 1996			210295	155649	188011	553955	1492379
01-JUL 1997	200000		105147	77825	94005	476977	1178897
01-JUL 1998			105147	77825	94005	276977	628053
01-JUL 1999			105147	77825	94005	276977	576195
01-JUL 2000		493000	105147	77825	94005	769977	1469524
01-JUL 2001			105147	77825	94005	276977	484972
01-JUL 2002			105147	77825	94005	2354864	3782785
01-JUL 2003			105147	77825	94005	276977	408191
01-JUL 2004			84118	62260	75204	221582	299590
01-JUL 2005		21500	210295	155649	188011	575455	713801
01-JUL 2006			210295	155649	188011	553955	630397
01-JUL 2007			126177	93390	112806	332373	347007
01-JAN 2008			0	0	0	0	0
		2098719	2102946				
TOTAAL	1289138		4201665	1556494	1880108	11005291	25231755
TOTALE KOSTEN TEGEN EINDWAARDE			25231755				

Verslag van de hoorzitting over het concept-Bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 1993 op 17 maart 1993 in "Hotel Roskam" te Zwartsluis.

Voorzitter: Wethouder A. Oegema

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Vervolgens wordt door de heer R. Pieterse van het bureau M.R.O. een toelichting gegeven op de verschillende aspecten van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Hierna bestaat voor de aanwezigen de mogelijkheid vragen over de inhoud van het bestemmingsplan te stellen. De vragen en de daarop gegeven antwoorden luiden als volgt:

1. Dhr. [REDACTED]

Hebben de inwoners van Zwartsluis voorrang bij de toewijzing van de bouwkvavels.

Antwoord:

Er is in Zwartsluis een bepaald puntensysteem voor het toewijzen van kvavels. Wel is het zo dat sociaal en economisch gebondenen meer punten krijgen en zodoende voorrang kunnen verkrijgen.

2. Dhr. [REDACTED]

Ik heb een veehouderij. Door de woonbebouwing nabij mijn bedrijf zal ik beperkt worden in mijn uitbreidingsmogelijkheden. Welke richtlijnen worden er gebruikt in het kader van de Wet Milieubeheer t.a.v. bestaande en nieuw te bouwen woningen?

Antwoord:

De afstand welke gehanteerd dient te worden vanaf de bestaande boerderij en/of mestlo bedraagt 50 meter. De afstand tot de nieuwe bouwlokatie is voldoende om de bestaande bedrijfsvoering te handhaven. Wanneer men spreekt over uitbreidingsmogelijkheden dient eerst bekeken te worden welke uitbreiding men wil en of deze past binnen de richtlijnen (dus niet alleen de afstand) welke op dat moment van kracht zijn in de Wet Milieubeheer.

Vraag:

De bestaande mestlo aan de Arembergerweg staat niet op de tekening, eveneens ontbreken er enige kadastrale nummers en welke de zijn watergangnummers, dit i.v.m. de precieze begrenzing aan de westzijde van het plan.

Antwoord:

De bestaande mestlo alsmede de kadastrale nummers zullen worden ingetekend. De watergangnummers zijn bekend, maar behoeven niet op de plankaart getekend te worden. De gemeente zal contact met de heer Addink opnemen en hem daarvan mededeling doen.

Vraag:

Ik krijg nogal wat onkosten voor het vervoer van mijn vee naar mijn percelen grond gelegen ten noorden van het plan.

Antwoord:

Wanneer u het vee vervoert op de gebruikelijke wijze via de Arembergerweg, zullen de kosten niet hoger worden.

3. Dhr. [REDACTED] J

Ik ben benieuwd welke oplossing er is voor mijn agrarisch bedrijf. Ik wil mijn bedrijf handhaven en de huiskavels blijven bezitten.

Antwoord:

Evenals het bedrijf van dhr. Addink kan ook uw bedrijf zich handhaven voor wat betreft de Wet Milieubeheer. Over de huiskavels dient met u contact te worden opgenomen, teneinde via de minnelijke weg tot aan- en verkoop over te gaan.

Vraag:

Waarom blijft u niet van deze polder af? Het bestemmingsplan tast een groot polderlandschap aan, en het is een groot weidevogelgebied.

Antwoord:

Er wordt slechts een klein gedeelte van de polder gebruikt voor woningbouw. Het plan is zodanig opgezet dat verstoring van het vogelweidegebied tot het minimum is beperkt. In de toelichting van het bestemmingsplan is dat duidelijk aangetoond.

4. Mevr. [REDACTED] J

Hoe groot is de totale Barsbekerbinnenpolder en hoeveel wordt hiervan gebruikt voor de woningbouw?

Antwoord:

De polder is ± 600 ha groot, daarvan wordt ± 22 ha ingevuld voor woningbouw.

5. Dhr. [REDACTED] J

Merkt op dat er een groot aantal inwoners te klein behuist zijn, de gemeente is verplicht om voor bouwkavels te zorgen voor zijn inwoners. Als men een nieuw industrieterrein in ontwikkeling heeft is dat goed voor de werkgelegenheid en dienen er ook woningen voor toekomstige werknemers aanwezig te zijn.

Antwoord:

Wat u stelt is juist. De gemeente dient voor zijn inwoners zorg te dragen, zowel voor de woningen, werkgelegenheid en de daarbij behorende voorzieningen.

6. Dhr. [REDACTED] J

In het vorige plan (structuurschets) was een voet/fietsverbinding over de Arembbergergracht naar de Graaf Lodewijklaan opgenomen, waarom is deze weggelaten?

Antwoord:

Om een goede exploitatie-opzet te krijgen en een zo laag mogelijke m2-prijs voor de bouwkavels is op die plaats de voet/fietsverbinding vervallen, wel is in het zuidelijk gedeelte van het plan een voet/fiets-verbinding gemaakt.

7. Dhr. [REDACTED] J

Zijn de aantallen verkeersbewegingen bekend, en zullen deze leiden tot een verhoging van de verkeersdruk op het Westeinde? Het Westeinde kan niet verbreed worden.

Antwoord:

Er zal een onderzoek plaats dienen te vinden, naar alle verkeersbewegingen op het Westeinde (dus niet alleen van het toekomstige verkeer uit de Barsbekerbinnenpolder). Door het gemeentebestuur wordt

de verkeersproblematiek niet onderschat. Het overgrote deel van het verkeer vanuit de Barsbekerbinnenpolder zal via de Provinciale weg naar het dorp dienen te gaan. Tevens zal in de toelichting van het bestemmingsplan een verdere onderbouwing worden opgenomen over de verkeersafwikkeling.

8. Dhr. [REDACTED] J

Men krijgt dan een tweetal verkeersstromen, ten eerste via de Provinciale weg en ten tweede de direkte bewoners van Westeinde, Buitenkwartier etc.

Antwoord:

Uw opmerking is juist, daarom dient juist een onderzoek ingesteld te worden. Niet alleen t.b.v. Barsbekerbinnenpolder, maar ook van het Westeinde en direkte omgeving.

9. Dhr. [REDACTED] J

Wanneer worden de eerste woningen gebouwd?

Antwoord:

Gezien alle procedures die doorlopen moeten worden met eventuele bezwaren is de planning dat er met de bouw in de loop van 1995 kan worden begonnen.

10 Dhr. [REDACTED] J

Wanneer er met de bouw wordt begonnen zal er overlast komen als gevolg van bouwverkeer op het Westeinde. Hoe denkt u dat op te lossen zodat de veiligheid op het Westeinde gewaarborgd is.

Antwoord:

Een woonwijk in aanbouw geeft altijd verkeersoverlast. Er dienen duidelijke afspraken gemaakt te worden met de bouwer. Eén van die punten zal zijn dat het bouwverkeer via de Provinciale weg dient te rijden en niet door de bestaande woonwijk. Dit heeft zeker de aandacht van het gemeentebestuur.

11 Mevr. [REDACTED] J

Worden er naast koopwoningen ook huurwoningen gebouwd?

Antwoord:

In het plan kunnen ook huurwoningen worden gebouwd, maar op dit moment heeft de Woningstichting te kennen gegeven geen huurwoningen in de Barsbekerbinnenpolder te zullen bouwen. Het plan geeft 60% goedkopere en 40% duurdere woningen aan.

De voorzitter sluit hierna de voorlichtingsbijeenkomst.

VOORSCHRIFTEN

Voor schriften Rars beker binnen polder 1993

INHOUD VAN DE VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk I	Algemene bepalingen	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	4
Hoofdstuk II	Bestemmingen en gebruik	5
Artikel 3A	Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle in dit plan voorkomende bestemmingen	5
Artikel 3B	Algemene bepaling m.b.t. de bestemming woondoeleinden	6
Artikel 4	Woondoeleinden categorie I (WI)	7
Artikel 5	Woondoeleinden categorie II (WII)	10
Artikel 6	Verkeersdoeleinden (V)	14
Artikel 7	Groenvoorzieningen	15
Artikel 8	Water	15
Artikel 9	Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden (Aln)	16
Artikel 10	Bufferzone	17
Hoofdstuk III	Overgangs- en slotbepalingen	18
Artikel 11	Voortzetting bestaand gebruik	18
Artikel 12	Gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken	18
Artikel 13	Gedeeltelijke vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken	19
Artikel 14	Strafbepaling	19
Artikel 15	Naam	19

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Lid 1. Het plan, het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 1993 van gemeente Zwartsluis.

Lid 2. Kaart, de als zodanig gewaarmerkte kaart, tekening nr. 023.04, deel uitmakend van het plan.

Lid 3. Bestemmingsgrens, een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

Lid 4. Bestemmingsvlak/gebied, een op de plankaart al of niet door bestemmingsgrenzen omsloten gebied, waarmee gronden zijn aangegeven, met een nader bepaalde bestemming.

Lid 5. Bebouwingsgrens, een op de kaart als zodanig aangegeven grens, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan.

Lid 6. Bebouwingspercentage, een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Lid 7. (Bouw)perceel, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald, een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

Lid 8. Bebouwing, één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Lid 9. Bouwwerk, elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direkt, hetzij indirekt steun vindt in of op de grond.

Lid 10. Gebouw, elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte vormt.

Lid 11. Hoofdgebouw, een gebouw, dat al of niet op een daartoe gegeven bouwperceel door zijn konstruktie, afmetingen of gebruik als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Lid 12. Woning/zelfstandige wooneenheid, een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Lid 13. Bijgebouw, een niet voor bewoning bestemd gebouw dat bij een hoofdgebouw behoort.

Lid 14. Bestaande bouwwerken, de op de dag van tervisie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken, alsmede bouwwerken welke krachtens een voor die dag reeds aangevraagde bouwvergunning worden of mogen worden gebouwd.

Lid 15. Bouwlaag, een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van onderbouw en zolder.

Lid 16. Voorgevel, de gevel van een (hoofd)gebouw die gekeerd is naar de openbare ruimte, met dien verstande dat in gevallen waar meerdere gevels van hetzelfde gebouw naar de openbare ruimte zijn gekeerd, als voorgevel geldt de gevel die door de situatie ter plaatse daarvoor het meest in aanmerking komt.

Lid 17. Aan huis gebonden beroepen, beroepen welke in huis mogen worden uitgeoefend indien de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning gehandhaafd blijft.

Lid 18. Peil,

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Lid 19. Woningcategorie, een t.b.v. dit bestemmingsplan opgenomen indeling op grond van perceelsoppervlak, onderscheiden in

- cat. 1, voor woningen op een perceelsgrootte van ten hoogste 200 m²;
- cat. 2, voor woningen op een perceelsgrootte van 200 m² tot ten hoogste 400 m²;
- cat. 3, voor woningen op een perceelsgrootte groter dan 400 m².

Lid 20. Meerjarenafspraken woningbouw, een regelmatig bij te stellen afspraak tussen de besturen van de gemeente en de provincie, waarin voor een aangegeven, langere periode het aantal binnen de gemeente te realiseren woningen is overeengekomen.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van de bepalingen van het plan wordt als volgt gemeten:

- a. Breedte van een gebouw, in de voorgevel tussen de gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren boven de begane grondvloer, niet meegerekend bergplaatsen en garages;
- b. Oppervlakte van een gebouw, tussen de gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren;
- c. Bouwhoogte van een gebouw of ander bouwwerk, van het hoogste punt van het bouwwerk (ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen niet meegerekend) tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- d. Inhoud van een gebouw, tussen de gevelvlakken, de harten van scheidsmuren en de dakvlakken en boven de begane grondvloer; voor wat betreft woningen: niet meegerekend bergplaatsen en garages;
- e. Bebouwingspercentage, de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op een bouwterrein, in procenten van de oppervlakte van dat terrein.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

ARTIKEL 3A **BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN, gemeenschappelijk aan alle in dit plan voorkomende bestemmingen**

Bij de realisering van het plangebied dienen de volgende hoofdlijnen in acht genomen te worden:

- a. bij de realisering van de bestemmingen speelt de relatie tussen woongebied en water een centrale rol. De bebouwingsstructuur en de waterloop bepalen onlosmakelijk met elkaar de woonkwaliteit. Noodzakelijk te treffen maatregelen die de **waterhuishouding** overeenkomstig de bedoelingen van het plan reguleren mogen daarom op alle gronden worden getroffen, waarbij gestreefd dient te worden naar een zo goed mogelijke inpassing in het woongebied.
Bij het inrichten en bouwen geldt als **doelstelling** het verkrijgen van een woongebied met een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit, waaronder wordt verstaan een grote variatie aan woon- en verblijfssituaties binnen een heldere structuur, verwevenheid met water en een onderlinge samenhang in architectuur.
De **inrichting** zal zodanig zijn, dat een geleidelijke overgang ontstaat van dicht bebouwd in het zuidelijk deel, naar een meer open verkaveling in noordelijke richting. Daartoe zijn op de plankaart 2 woonbestemmingen van elkaar onderscheiden, WI resp. WII.
Met het verschil in dichtheid wordt voorts een ruimtelijke relatie gelegd met het overige bebouwde gebied van Zwartsluis. De WI bestemming met een hogere dichtheid is aangrenzend aan de bestaande bebouwing gesitueerd, de WII bestemming ligt verder daar vandaan. De meer open structuur dient een zo vloeiend mogelijke overgang van woongebied naar het aangrenzende open weidegebied te bewerkstelligen.
- b. In de op de kaart aangegeven bestemming '**Bufferzone**' zal een overgangszone gecreëerd worden tussen het woongebied en de aangrenzende weidegebieden. Behalve verhoging van de woonkwaliteit en de vloeiende overgang naar de weidegronden wordt met deze zone tevens bewerkstelligd dat betreding van de weidegronden vanuit het woongebied niet mogelijk zal zijn.
De als Aln bestemde gronden vormen een belangrijke ecologische verbindingszone tussen de buiten het plangebied gelegen gronden, de weidevogelgebieden en de kolk, met name gericht op de wisselwerking voor de fauna. De gronden zijn voor weidebouw in gebruik. De belangrijkste onderdelen van deze verbindingszone zijn de bestaande slootkanten en sloten.

- c. Het stratenpatroon is, voor zover dit niet de bestemming 'Verkeersdoeleinden' heeft gekregen, afgestemd op de waterloop en de woonbouwingsstructuur. Het vormt daardoor eveneens een belangrijk element in de beoogde structuur. De structuur zal plaatselijk worden versterkt door aanplant van laanbeplanting.

ARTIKEL 3B ALGEMENE BEPALING M.B.T. DE BESTEMMING WOONDOELEINDEN

Bij de realisering van de in dit plan opgenomen bestemmingen 'Woondoeleinden' dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de uitvoering geschiedt overeenkomstig de op de kaart aangegeven en hieronder nader weergegeven fasering:
1. Fase 1 omvat
 - ca. 27, maar ten hoogste 30 categorie 1 woningen,
 - ca. 50, maar ten hoogste 55 categorie 2 woningen,
 - ca. 41, maar ten hoogste 45 categorie 3 woningen,met dien verstande dat een onderlinge uitwisseling is toegelaten, mits in deze fase het aantal van in totaal 123 woningen niet wordt overschreden;
 2. fase 2 omvat
 - ca. 21 categorie 1 woningen,
 - ca. 25 categorie 2 woningen,
 - ca. 20 categorie 3 woningen,met dien verstande dat
 - I. in deze fase een totaal aantal van 66 woningen niet mag worden overschreden;
 - II. deze aantallen indicatief zijn en
 - III. met de bouw van de woningen eerst mag worden aangevangen na 1999 en
 - IV. nadat het plan overeenkomstig artikel 11 WRO met betrekking tot het totaal aantal in deze fase toegelaten woningen nader is uitgewerkt.
 3. fase 3 omvat
 - ca. 5 categorie 2 woningen,
 - ca. 31 categorie 3 woningen,met dien verstande dat
 - I. in deze fase een totaal aantal van 36 woningen niet mag worden overschreden;
 - II. deze aantallen indicatief zijn en
 - III. met de bouw van de woningen eerst mag worden aangevangen na 2004 en

- IV. nadat het plan overeenkomstig artikel 11 WRO met betrekking tot het totaal aantal in deze fase toegelaten woningen nader is uitgewerkt.
- b. Op de binnen de fase 1, 2 en 3 opgenomen gronden mag het totaal aantal te realiseren woningen ten hoogste 220 bedragen.
- c. Met de bouw van de woningen van de 3e fase mag, op de op de kaart als 3e fase aangegeven gronden, vóór 2004 worden aangevangen, indien en voor zover is aangetoond dat de woningbehoefte in de 2e fase groter is dan het aantal dat in die fase blijkens de nadere uitwerking mag worden gerealiseerd en het totale woningaantal deel uitmaakt van de meerjarenafspraak woningbouw, als bedoeld in artikel 1 lid 20.

ARTIKEL 4 WOONDOELEINDEN categorie I (WI)

Lid 1. Doeleinden

De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoel-einden, categorie 1 en 2.

Lid 2. Inrichting

Op deze gronden zijn toelaatbaar:

- a. meer-aaneengeschaalde en/of halfvrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. verblijfsgebied;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterpartijen.

Lid 3. Beschrijving in hoofdlijnen

Bij de realisering van deze bestemming dienen de volgende hoofdlijnen in acht genomen te worden:

- Bij de realisering van de bestemming speelt de structurele relatie met de aangrenzende begraafplaats enerzijds en de verweving van wonen met het water een belangrijke rol.

- De relatie met de begraafplaats komt tot uiting in de gebogen verkavelingslijn in het zuidelijk deel van het bestemmingsgebied en de voortzetting van het reliëf groengebied op de begraafplaats in de randen van dit deel van het woongebied.

De aldaar beoogde gesloten gevelwand beëindigt de relatie met de begraaf-

plaats enerzijds en accentueert die met het water. De gebogen bebouwingsstructuur wordt beëindigd met een relatief gesloten gevelwand, welke op zich weer een accent vormt in de wandvorming van het watergebied.

- Waar op de plankaart niet is aangegeven dat er bij voorkeur een gesloten gevelwand wordt gebouwd, wordt met de oriëntatie van de woningen en de verkavelingswijze gestreefd naar een zo open mogelijk beeld.

- In de woonstraten wordt een ruim beeld nagestreefd, hetgeen meebrengt dat elementen die een visuele versmalling teweeg brengen gemeden worden. Wel kan de structuur geaccentueerd worden door boombeplanting e.d.

Lid 4. Bebouwingsbepalingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden met in achtneming van de aanduidingen op de kaart en de volgende specifieke bebouwingsbepalingen:

- a. de op de kaart per deelgebied aangegeven
 - maximum aantallen woningen
 - categorie woningen
 - minimum en maximum perceelsoppervlaktedienen bij het bouwen in acht genomen te worden.
- b. het op de kaart per deelgebied aangegeven maximum aantal woningen mag met ten hoogste 10 % en tenminste 1 worden overschreden, mits het totale, volgens art. 3B onder a. toegelaten aantal woningen binnen dezelfde fase niet wordt overschreden;
- c. het **maximum aantal met elkaar aaneen geschakelde woningen** mag ten hoogste 7 bedragen.
- d. behoudens vrijstelling als bedoeld in lid 7 onder a. dient de **afstand van de voorgevel tot de openbare ruimte** ten minste 1 m. te bedragen;
- e. behoudens vrijstelling als bedoeld in lid 7 onder b. dient de **onderlinge afstand** van niet met elkaar aaneen geschakelde woningen ten minste 3 m te bedragen;
- f. indien niet in de zijerfscheiding wordt gebouwd dient de afstand van de bebouwing tot de zijerfscheiding ten minste 2 m te bedragen;
- g. het **bebouwingspercentage** mag per perceel ten hoogste 40 zijn voor percelen voor meer-aaneengeschatelde woningen en 40 voor percelen voor half vrijstaande woningen;
- h. behoudens vrijstelling als bedoeld in lid 7 onder c. mag het **aantal bouwlagen** voor woningen resp. vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 2 resp. 1 bedragen;
- i. ter plaatse waar dit op de plankaart is aangegeven dient de **gevellijn** hoofdzakelijk te zijn gesloten;

- j. ter plaatse waar dit op de kaart is aangegeven dienen de woningen op de openbare ruimte in de aangegeven richting te zijn **georiënteerd** met een afstand van de voorgevel tot de openbare ruimte van maximaal 5m.;
- k. behoudens vrijstelling als bedoeld in lid 7 onder d. mogen **bijgebouwen** uitsluitend gebouwd worden op de gronden welke ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de woning zijn gelegen;
- l. de **hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, mag ten hoogste 2 m bedragen, lichtmasten en erfafscheidingen daaronder niet begrepen;
- m. op de gronden welke ten behoeve van **openbare ruimte** zijn ingericht zoals straten, voet- en fietspaden, parkeergelegenheid, zit- en speelgelegenheden en openbaar groen, mogen uitsluitend met dat gebruik verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, alsmede ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, kabelkasten en dergelijke, voor zover nodig voor de verwezenlijking van de bestemming;
- n. de te hanteren **parkeernorm** is 1.3 pp per woning;
- o. voorzover niet aan de ontsluitingsweg gelegen, mag de in lid 2 bedoelde bebouwing uitsluitend gebouwd worden indien tevens binnen 15 m ter weerszijden van de op de plankaart daartoe opgenomen aanduiding de aangrenzende **buurtontsluitingsweg** wordt gerealiseerd en op de hoofdontsluitingsweg wordt aangesloten;
- p. **(aanleg)steigers, beschoeiingen, vlonders, duikers e.d.** mogen worden gebouwd indien en voor zover de gronden worden aangewend voor water als bedoeld in lid 5;
- q. onder de erven als bedoeld in **artikel 43 lid 1 van de Woningwet** dienen, voor de bouw van de onder c en d (vrije bouwwerken) van dat lid bedoelde bouwwerken, te worden verstaan die gronden, die zijn gelegen in het vlak tussen het verlengde van de vrijstaande zijgevels van de woning en de zijerfscheiding, van 1 m achter de voorgevel tot 4 m achter de achtergevel, met dien verstande dat de afstand van dat vlak tot de voor de voorgevel gelegen openbare ruimte ten minste 3 m. dient te bedragen;

Lid 5. Specifieke gebruiksbepaling

- a. De niet bebouwde, bij eenzelfde woning behorende gronden mogen uitsluitend worden aangewend voor **tuinen** en daarmee verband houdende voorzieningen en verhardingen voor paden, opritten e.d.;
- b. binnen de daartoe op de plankaart aangegeven 'tuin-waterzone' mogen de gronden in aansluiting op de aangrenzende bestemming

- 'Water' worden aangewend voor water als bedoeld in die bestemming;
- c. in de in lid 2. bedoelde woningen of bijgebouwen mogen op de begane grondlaag aan huis gebonden beroepen worden uitgeoefend voor zover wonen als hoofdfunctie gehandhaafd blijft en tot een maximum vloeroppervlak van 50 m²;
 - d. ter plaatse van de aanduiding op de kaart mogen de gronden binnen een zone van 5 m. worden aangewend voor een rioolwaterpersleiding en mogen deze gronden overigens niet worden bebouwd. Bij de realisering en instandhouding van de bestemming dienen de met die leiding samenhangende bestaande belangen in acht genomen te worden.
 - e. ter plaatse van de aanduiding op de kaart mag een langzaamverkeerroute worden aangelegd met een breedte van maximaal 4 m.

Lid 6. Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten aanzien van:
 - a. de afstand van de voorgevel tot de openbare ruimte, tot 0 m;
 - b. de onderlinge afstand van niet met elkaar aaneen geschakelde woningen, zodanig dat bedoelde afstand ten minste nog 1 m. bedraagt;
 - c. het maximaal toegelaten aantal bouwlagen tot ten hoogste 3, met in achtneming van het bepaalde in lid 3;
 - d. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn van de woning, tot 0 m;
 - e. de in lid 2 onder a. toelaatbaar geachte woningsoorten, voor het bouwen van vrijstaande woningen in die gebiedsdelen, waar blijkens de kaart categorie 2 woningen zijn toegestaan.
2. De onder 1 bedoelde vrijstellingen mogen uitsluitend worden verleend indien en voorzover daardoor geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op hetgeen in artikel 3 en lid 3 van dit artikel tot uitdrukking is gebracht.
3. Alvorens de vrijstelling als bedoeld onder 1. sub a of b wordt verleend, worden derden-belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun bezwaren bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

ARTIKEL 5 WOONDOELEINDEN categorie II (WII)

Lid 1. Doeleinden

De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, categorie 3.

Lid 2. Inrichting

Op deze gronden zijn toelaatbaar:

- a. vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. verblijfsgebied;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterpartijen.

Lid 3. Beschrijving in hoofdlijnen

Bij de realisering van deze bestemming dienen de volgende hoofdlijnen in acht genomen te worden:

- Bij de realisering van de bestemming wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied waarbij de relatie met het water een cruciale rol speelt. Die relatie met het water komt niet slechts in visuele zin tot uiting, ook zal een deel van de woningen bereikbaar zijn via het water en kunnen op het water gerichte voorzieningen worden aangebracht.
- Aan de randen draagt ook de overgang naar het polderland bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit en vereist een zorgvuldige benadering.
- Er wordt een ruim beeld nagestreefd, hetgeen meebrengt dat elementen die een visuele versmalling teweeg brengen, dan wel het transparante karakter door verdichting aantasten, gemeden worden. Wel kan de wegen en stratenstructuur geaccentueerd worden door boombeplanting e.d.

Lid 4. Bebouwingsbepalingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden met in achtneming van de aanduidingen op de kaart en de volgende specifieke bebouwingsbepalingen:

- a. de op de kaart per deelgebied aangegeven
 - maximum aantallen woningen
 - categorie woningen
 - minimum en maximum perceelsoppervlaktedienen bij het bouwen in acht genomen te worden.
- b. het op de kaart per deelgebied aangegeven maximum aantal woningen mag met ten hoogste 10 % en tenminste 1 worden overschreden, mits het totale, volgens art. 3B onder a. toegelaten aantal woningen binnen dezelfde fase niet wordt overschreden;
- c. het aantal middels een garage met elkaar aaneen geschakelde vrijstaande woningen mag ten hoogste 2 bedragen;

- d. **het aantal middels een garage met elkaar aaneen geschakelde halfvrijstaande woningen mag ten hoogste 4 bedragen;**
- e. **de afstand van de voorgevel tot de openbare ruimte dient ten minste 3 m te bedragen;**
- f. **behoudens vrijstelling als bedoeld in lid 7 onder a. dient de onderlinge afstand van niet met elkaar aaneen geschakelde woningen ten minste 3 m te bedragen;**
- g. **indien niet in de zijerfscheiding wordt gebouwd dient de afstand van bijgebouwen tot de zijerfscheiding ten minste 3 m te bedragen;**
- h. **het bebouwingspercentage mag per perceel ten hoogste 35 zijn voor percelen voor vrijstaande woningen en 40 voor percelen voor half vrijstaande woningen;**
- i. **behoudens vrijstelling als bedoeld in lid 7 onder b. mag het aantal bouwlagen voor woningen resp. vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 2 resp. 1 bedragen;**
- j. **ter plaatse waar dit op de kaart is aangegeven dienen de woningen op de openbare ruimte in de aangegeven richting te zijn georiënteerd met een afstand van de voorgevel tot de openbare ruimte van maximaal 5 m.;**
- k. **behoudens vrijstelling als bedoeld in lid 7 onder c. mogen bijgebouwen uitsluitend gebouwd worden op de gronden welke ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de woning zijn gelegen;**
- l. **de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen, lichtmasten en erfafscheidingen daaronder niet begrepen;**
- m. **op de gronden welke ten behoeve van openbare ruimte zijn ingericht zoals straten, voet- en fietspaden, parkeergelegenheid, zit- en speelgelegenheden en openbaar groen, mogen uitsluitend met dat gebruik verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, alsmede ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, kabelkasten en dergelijke, voor zover nodig voor de verwezenlijking van de bestemming.**
- n. **de te hanteren parkeernorm is 1.3 pp per woning;**
- o. **de in lid 2 bedoelde bebouwing mag uitsluitend gebouwd worden indien tevens binnen 15 m ter weerszijden van de op de plankaart daartoe opgenomen aanduiding de aangrenzende buurtontsluitingsweg wordt gerealiseerd en op de hoofdontsluitingsweg wordt aangesloten;**
- p. **(aanleg)steigers, beschoeiingen, vlonders, duikers e.d. mogen worden gebouwd indien en voor zover de gronden worden aangewend voor water als bedoeld in lid 5 onder b;**
- q. **onder de erven als bedoeld in artikel 43 lid 1 van de Woningwet dienen, voor de bouw van de onder c en d (vrije bouwwerken) van dat**

lid bedoelde bouwwerken, te worden verstaan die gronden, die zijn gelegen in het vlak tussen het verlengde van de vrijstaande zijgevels van de woning en de zijerfscheiding, van 1 m achter de voorgevel tot 4 m achter de achtergevel, met dien verstande dat de afstand van dat vlak tot de voor de voorgevel gelegen openbare ruimte ten minste 3 m dient te bedragen.

Lid 5. Specifieke gebruiksbepaling

- a. De niet bebouwde, bij eenzelfde woning behorende gronden mogen uitsluitend worden aangewend voor tuinen en daarmee verband houdende voorzieningen en verhardingen voor paden, opritten e.d.;
- b. binnen de daartoe op de plankaart aangegeven 'tuin-waterzone' mogen de gronden in aansluiting op de aangrenzende bestemming 'Water' worden aangewend voor water als bedoeld in die bestemming;
- c. in de in lid 2. bedoelde woningen of bijgebouwen mogen op de begane grondlaag aan huis gebonden beroepen worden uitgeoefend voor zover wonen als hoofdfunctie gehandhaafd blijft en tot een maximum vloeroppervlak van 80 m².

Lid 6. Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten aanzien van:
 - a. de onderlinge afstand van niet met elkaar aaneen geschakelde woningen, zodanig dat bedoelde afstand ten minste nog 1 m. bedraagt en de afstand van de bebouwing tot de andere zijerfscheiding ten minste 8 m bedraagt;
 - b. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn van de woning, tot 0 m;
2. De onder 1 bedoelde vrijstellingen mogen uitsluitend worden verleend indien en voorzover daardoor geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op hetgeen in artikel 3 en lid 3 van dit artikel tot uitdrukking is gebracht.
3. Alvorens de vrijstelling als bedoeld onder 1. sub a wordt verleend, worden derde-belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun bezwaren bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

ARTIKEL 6 VERKEERSDOELEINDEN (V)

Lid 1. Doeleinden

De op de plankaart als 'Verkeersdoeleinden' aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen.

Lid 2. Inrichting

Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn toelaatbaar met de bestemming verband houdende werken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen, alsmede, voor zover de gronden direct of nagenoeg direct grenzen aan de bestemming water, water en met die bestemming verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, steigers en vlonders e.d.

Lid 3. Specifieke gebruiksbepaling

Ter plaatse van de aanduiding op de kaart mogen de gronden binnen een zone van 5 m. worden aangewend voor een rioolwaterpersleiding en mogen overigens niet worden bebouwd. Bij de realisering en instandhouding van de bestemming dienen de met die leiding samenhangende bestaande belangen in acht genomen te worden.

Lid 4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn met het oog op een goede ruimtelijke ordening en ter bevordering van de verkeersveiligheid bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van maatvoering en situering van de in lid 2 bedoelde bouwwerken en voorzieningen.

ARTIKEL 7 GROENVOORZIENINGEN

Lid 1. Doeleinden

De op de plankaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

Lid 2. Inrichting

Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn toelaatbaar

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen;
- d. parkeerplaatsen.

Lid 3. Bebouwingsbepaling

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend met de bestemming verbandhoudende bouwwerken, geen gebouwen gebouwd worden.

ARTIKEL 8 WATER

Lid 1. Doeleinden

De op de plankaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor waterlopen en daarmee verbandhoudende beschermingszones.

Lid 2. Inrichting

Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn toelaatbaar waterlopen, beken, groenvoorzieningen en met de bestemming verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals beschoeiingen, (aanleg)steigers, vlonders, duikers, bruggen, e.d.

Lid 3. Bebouwingsbepaling

Op deze gronden mogen uitsluitend de in lid 2 bedoelde bouwwerken worden gebouwd.

Lid 4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn met het oog op het bepaalde in artikel 3 bevoegd nadere eisen te stellen omtrent omvang en situering van de in lid 2 bedoelde bouwwerken.

**ARTIKEL 9 AGRARISCH GEBIED met landschappelijke
en natuurwaarden (Aln)**

Lid 1. Doeleinden

De op de plankaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, weidebouw, en voor het behoud en herstel van de functie als ecologische verbindingszone, de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden, alsmede voor het aanbrengen en instandhouden van een overgangszone.

Lid 2. Inrichting

Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn toelaatbaar met de bestemming verbandhoudende werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en water.

Lid 3. Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid 1 bedoelde gronden hebben een belangrijke functie als ecologische verbindingszone tussen de buiten het plangebied gelegen kolk/Zwarte Water en de achterliggende weidegebieden. De in lid 2 bedoelde werken beperken zich derhalve enerzijds tot uitsluitend die werken, die voor weidebouw noodzakelijk zijn en anderzijds die werken, die zijn gericht op het in stand houden of verbeteren van de functie als ecologische verbindingszone.

b. De op de plankaart met 'Bufferwaterzone' aangegeven gronden hebben een belangrijke functie als overgangszone van wonen naar weidegebieden. Het water dient een barrière te vormen naar de weiden. De op de kaart aangebrachte waterlijn mag binnen de op de kaart aangegeven lijn variëren, met dien

verstande dat de zone ten minste 5m breed dient te zijn. Op de niet voor water aangewende gronden mogen groenvoorzieningen worden aangebracht.

Lid 4. Bebouwingsbepalingen

Toegelaten zijn uitsluitend

- a. erfafscheidingen, welke geen belemmering vormen voor de functie als ecologische verbindingszone als bedoeld in lid 3;
- b. ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande agrarische gebouwen.
- c. beschoeiingen en duikers ;

Lid 5. Specifieke gebruiksbepaling

Ter plaatse van de aanduiding op de kaart mogen de gronden binnen een zone van 5 m. worden aangewend voor een rioolwaterpersleiding en mogen overigens niet worden bebouwd. Bij de realisering en instandhouding van de bestemming dienen de met die leiding samenhangende bestaande belangen in acht genomen te worden.

Lid 6. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de aanleg van een ondergrondse rioolpersleiding, alsmede een daarmee samenhangend rioolgemaalgebouw met een inhoud van ten hoogste 50 m³.

ARTIKEL 10 BUFFERZONE

Lid 1. Doeleinden

De op de plankkaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van een overgangszone.

Lid 2. Inrichting

Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn toelaatbaar met de bestemming verbandhoudende werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en water.

Lid 3. Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid 1 bedoelde gronden hebben een belangrijke functie als overgangszone van wonen naar weidegebieden. Het water dient een barrière te vormen naar de weiden. De op de kaart aangebrachte bufferwaterlijn mag binnen de bestemmingsgrenzen variëren, met dien verstande dat de zone ten minste 5m breed dient te zijn. Op de niet voor water aangewende gronden mogen groenvoorzieningen worden aangebracht, teneinde het woongebied af te ronden en de eventuele negatieve uitstraling van het woongebied op het weidegebied te verkleinen.

Lid 4. Bebouwingsbepalingen

Toegelaten zijn uitsluitend beschoeiingen en duikers en andere voor de in lid 3 beschreven functie noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 11 VOORTZETTING BESTAAND GEBRUIK

Onbebouwde gronden en bouwwerken die bij het van kracht worden van het plan of betreffend planonderdeel in gebruik zijn voor andere doeleinden dan waarvoor zij blijkens de bestemming ingevolge het plan mogen worden gebruikt, mogen behoudens onteigening overeenkomstig de wet voor die doeleinden in gebruik blijven tot het moment dat het gebruik in overeenstemming met dit plan is.

ARTIKEL 12 GEBRUIK VAN ONBEBOUWDE GRONDEN EN VAN BOUWWERKEN

Lid 1. Verbodsbepaling

Het is verboden de onbebouwde gronden en bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken of te laten gebruiken op een andere wijze of voor een ander doel dan blijkens bestemmingen en voorschriften kennelijk toelaatbaar is of is aan te merken als een normaal bestanddeel van dat kennelijk toelaatbare gebruik.

Lid 2. Vrijstelling

Indien strikte toepassing van het verbod vervat in lid 1 leidt tot niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperkingen van het meest doelmatige gebruik, verlenen burgemeester en wethouders vrijstelling van dat verbod.

Lid 3. Bezwaarmogelijkheid

Een vrijstelling als bedoeld in lid 2 wordt niet verleend, dan nadat belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld daartegen schriftelijk bezwaren in te dienen. Van het voorgenomen andere gebruik en de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen bezwaren in te dienen geven burgemeester en wethouders kennis aan de eigenaren en gebruikers van de aangrenzende gronden en bouwwerken, alsmede openbare kennis in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid.

ARTIKEL 13 GEDEELTELIJKE VERNIEUWING OF VERAN- DERING VAN BESTAANDE BOUWWERKEN

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-plan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning, en die afwijken van het plan, mogen:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
2. behoudens onteigening geheel worden vernieuwd in geval van verwoesting ten gevolge van een calamiteit, mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.

ARTIKEL 14 STRAFBEPALING

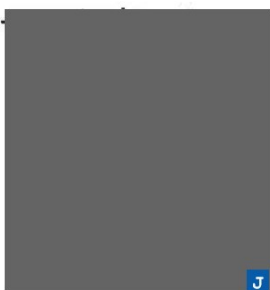
Overtreding van de verbodsbepalingen, gesteld in artikel 12 lid 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 15 NAAM

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam
"Bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 1993".

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Zwartslu
in zijn vergadering van 16 december 1993, besluitnr. 1

de loco-

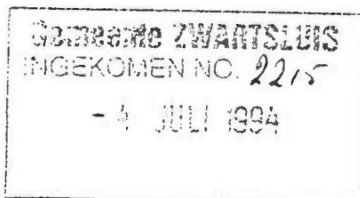


de burgeme



Goedkeurings-
besluit van

G.S.



De raad van de gemeente Zwartsluis
Postbus 38
8064 ZG ZWARTSLUIS

Postadres
Provincie Overijssel
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

Telefoon 038 25 25 25
Telefax 038 25 26 50

Uw kenmerk	Uw brief	Ons kenmerk	Datum
JK/J/1190	22 12 1993	RGP 94/91	28 06 1994
Bijlagen	Doorkies nr.	Inlichtingen bij	01 JULI 1994
div.	25 16 98	mw. [REDACTED]	

Onderwerp

Vastgesteld bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993", gemeente Zwartsluis.

De raad van de gemeente Zwartsluis heeft op 16 december 1993, onder nummer 119-1993, het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993" vastgesteld. Het plan heeft met ingang van 22 december 1993 een maand ter inzage gelegen. Binnen de daarvoor bedoelde termijn zijn bij ons college vier bezwaarschriften tegen het plan ingediend. Op 21 april 1994 hebben reclamanten de gelegenheid gehad hun bezwaren in een openbare hoorzitting ten overstaan van een lid van ons college nader toe te lichten. De Provinciale planologische commissie (Klein beraad) heeft ons bij brief van 14 april 1994 omtrent het plan en de daartegen ingediende bezwaarschriften geadviseerd.

Planopzet

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gedeelte van de Barsbekerbinnenpolder dat in het streekplan IJsselvallei is aangewezen als voorkeurslokatie toekomstig woongebied voor Zwartsluis. Het plan moet de bouw van maximaal 225 woningen mogelijk maken. De woningbouw zal in 3 fasen plaatsvinden. De eerste fase loopt van midden 1994 tot eind 1999 en omvat maximaal 123 woningen, de tweede fase loopt van begin 2000 tot eind 2004 en omvat maximaal 66 woningen, terwijl de derde fase maximaal 36 woningen omvat en afhankelijk is gesteld van bijstellingen van de meerjarenafspraken met de provincie. In deze meerjarenafspraak is een nadere uitwerking gegeven van het in het streekplan aangegeven woningbouwtempo. Voor de tweede en derde fase geldt dat zij moeten worden uitgewerkt met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het plan heeft een looptijd van ongeveer 13,5 jaar. Er is gestreefd naar variatie in kavelgrootte en woningtype.

Postbank 833220
ING Bank 69 18 10 893

Uitgangspunten bij de vormgeving van het plan zijn onder meer dat de uitstraling van het woongebied in westelijke richting zoveel mogelijk moet worden beperkt, zodat de kolk en de zone daaromheen gehandhaafd moet worden en dat afgezien wordt van omringende boombeplanting met het oog op inpassing in het landschap.

Verder is gekozen voor een open vaarverbinding naar de Arembergergracht en wordt ernaar gestreefd zoveel mogelijk woningen te situeren aan open water. De ontsluiting van het woongebied loopt via het Westeinde.

Algemeen

Het plan kent een looptijd van 13,5 jaar. De gemeente rechtvaardigt deze looptijd met het argument dat hiermee de gronden worden veiliggesteld voor woningbouw en dat daarmee de beoogde ruimtelijke kwaliteit als geheel wordt veiliggesteld. Het plan kent volgens de gemeente een hoge mate van samenhang. De kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door het water. De waterpartijen en de daarmee samenhangende voorzieningen zouden in een zo vroeg mogelijk stadium moeten worden gerealiseerd, evenals de bufferzone met de polder. Verder wijst de gemeente op het belang van de bewoners van de eerste en tweede fase om te weten hoe de uiteindelijke situatie eruit zal zien. Volgens de toelichting op het plan zou uit de parlementaire behandeling van de Wet op de ruimtelijke ordening blijken dat aan de termijn van 10 jaar in beginsel niet al te zwaar moet worden getild.

De PPC (Klein beraad) wijst de opvatting van de gemeente van de hand. Volgens artikel 33 van de Wet op de ruimtelijke ordening en constante Kroonjurisprudentie is de commissie van oordeel dat de looptijd van een bestemmingsplan maximaal 10 jaar kan zijn. Die termijn kan alleen in bijzondere gevallen worden overschreden. Daarbij moet gedacht worden aan gevallen waarin de uitvoering langer duurt dan 10 jaar. Als voorbeeld noemt de commissie een afvalverwerkingslokatie, een ontgronding en een begraafplaats. Woningbouw kan volgens de commissie niet worden aangemerkt als een bijzonder geval.

In het algemeen kunnen wij de opvatting van de commissie onderschrijven. Echter, in dit specifieke geval is er naar onze mening wel sprake van een bijzonder geval. Het is het enige plan voor de gemeente voor de aankomende jaren. Binnen de gemeente bestaan er geen andere woningbouwmogelijkheden van enige omvang. Ook gaat het hier om een, relatief gezien, zeer grote uitbreiding ten opzichte van de grootte van de gemeente. Daarnaast is er een zeer langere voorbereidingsperiode aan dit plan voorafgegaan, onder andere in verband met een wijziging van de gemeentegrens. Dit heeft geleid tot een verminderde woningbouwproductie. Derhalve is er nu sprake van een hoge mate van urgentie. De combinatie van bovengenoemde drie factoren rechtvaardigt naar onze mening de opvatting dat er sprake is van een bijzonder geval die rechtvaardigt dat het plan in z'n geheel wordt goedgekeurd. Wij stemmen daarom in met een looptijd van 13,5 jaar.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de PPC is bij de vaststelling van het plan een fasering opgenomen. Echter, volgens de commissie is er geen sprake van een juridisch bindende, flexibele fasering. De commissie adviseert derhalve goedkeuring te onthouden aan de tweede en derde fase van het plan. De plancapaciteit zou teruggebracht moeten worden tot een aantal woningen dat voorziet in de woningbehoefte van de komende 5 tot 6 jaar.

Wij zijn van mening dat in het voorliggende plan wel sprake is van een juridisch bindende fasering. Artikel 3B van de voorschriften regelt het aantal woningen dat per fase gerealiseerd mag worden, gerelateerd aan de meerjarenafpraak. Op deze manier wordt ons inziens zeker gesteld dat het woningbouwtempo zal verlopen volgens het provinciaal woningbouwprogramma. Daarnaast is er naar onze opvatting geen sprake van een flexibele fasering. Voor de tweede en derde fase wordt een tijdstip genoemd waarvoor geen uitwerking mag plaatsvinden. Alleen voor de derde fase is de mogelijkheid opgenomen om eerder uit te werken wanneer de woningbouwbehoefte dat zou vereisen, onder voorwaarde dat dit past binnen de meerjarenafpraak woningbouw. In het algemeen kunnen wij niet instemmen met een 'harde' fasering als in dit plan opgenomen. Zoals wij echter hierboven reeds omschreven, is hier sprake van een bijzondere situatie die het wenselijk maakt dat het plan in z'n geheel wordt goedgekeurd. Aangezien de in het plan opgenomen fasering, hoewel niet flexibel, toch voldoende zekerheid biedt dat gebouwd wordt volgens de meerjarenafpraak, kunnen wij instemmen met deze fasering.

Bezwaarschriften

Tijdens de tervisielegging van het vastgestelde plan zijn bij ons vier bezwaarschriften ingediend door:

1. [redacted] J Postbus [redacted] J 8001 BE Zwolle, [redacted] J, Groot Lageland [redacted] J 8064 AL te Zwartsluis;
2. Ing. [redacted] J, Graaf Lodewijklaan [redacted] J, 8064 AV Zwartsluis;
3. [redacted] J Westeinde [redacted] J 8064 AK Zwartsluis;
4. [redacted] J DAS Rechtsbijstand, Postbus [redacted] J 1100 DM Amsterdam, namens [redacted] J, Groot Lageland [redacted] J 8064 AM te Zwartsluis.

Wij merken met betrekking tot de ingediende bezwaarschriften het volgende op.

Ad. 1

De bezwaren die door mr. [redacted] J namens [redacted] J zijn ingebracht kunnen als volgt worden samengevat.

- 1a. Reclamant wijst erop dat de polder een erkend natuurgebied is waarin delen zijn aangewezen als relatienotagebied en waarin veel weidevogels en overwinterende zwanen en ganzen verblijven.
- 1b. Reclamant vreest aantasting van de bedrijfsvoering doordat 13 hectare grond moet worden afgestaan. Op basis van de resterende 12 hectare grond is geen doelmatige en bedrijfseconomisch verantwoorde bedrijfsvoering meer mogelijk. Daarbij wordt gewezen op de slechtere kwaliteit van de gronden en op de relatief grote afstand tot de bedrijfsgebouwen. De gemeente verwijst alleen naar een regeling voor schadeloosstelling en heeft niet gereageerd op een uitnodiging om medewerking te verlenen ter verkrijging van vervangende grond.
- 1c. Het perceel 2927 heeft ten onrechte de bestemming "agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde" gekregen. Dit gelet op de Kroonuitspraak van 6 december 1985 waarin gesteld is dat op dit perceel bedrijfsbebouwing opgericht zou moeten kunnen worden.
- 1d. Volgens de plankaart wordt de bestaande waterloop niet verbreed en verlengd, maar verlegd. Dit tast de gebruiksmogelijkheden van de rietschuur aan omdat de ingang dan aan de andere zijde ligt.

- 1e. De woonbebouwing komt te dicht op het agrarische bedrijf van Jager te liggen. Dit betekent een belemmering voor eventuele uitbreidings- of verplaatsingsplannen. Bij verdere aanscherping van de milieunormen betekent de geplande woningbouw op langere termijn een nog verdergaande beperking in de bedrijfsvoering.

Ad. 1a

In het streekplan West-Overijssel wordt dit deel van de Barsbekerbinnenpolder aangewezen als woningbouwlokatie voor Zwartsluis. Deze keuze kwam tot stand na zorgvuldige afweging van diverse denkbare uitbreidingsmogelijkheden. Wij zijn van mening dat de uitbreiding de minste nadelen en de meeste voordelen biedt. Het genoemde nadeel van de verkleining van het weidevogelgebied weegt ons inziens niet op tegen het belang van een evenwichtige uitbreiding van Zwartsluis. Derhalve handhaven wij de keuze voor uitbreiding op deze lokatie.

Ad. 1b

In het streekplan West-Overijssel wordt dit deel van de Barsbekerbinnenpolder aangewezen als woningbouwlokatie voor Zwartsluis. Het gevolg van de keuze voor deze lokatie is dat de eigenaren van de gronden delen van hun eigendom zullen moeten afstaan. Wanneer niet op vrijwillige basis tot een verkoopovereenkomst kan worden gekomen, heeft de gemeente de beschikking over het instrument van onteigening. Bij de bepaling van de prijs van de gronden zal de waarde die de grond in het kader van de agrarische bedrijfsvoering heeft, verrekend worden. Wanneer reclamant van oordeel is dat naast de vergoeding die voor de gronden wordt gegeven er nog schade als gevolg van het bestemmingsplan resteert, die niet voor zijn rekening zou moeten blijven, dan kan hij een beroep doen op de schadevergoedingsregeling van artikel 49 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Van de gemeente kan in redelijkheid niet geëist worden dat zij vervangende grond aanbiedt. Het is voldoende wanneer een reële prijs voor de gronden wordt gegeven.

Ad. 1c

De uitspraak van de Kroon over het bestemmingsplan Buitengebied van Brederwiede dat aan het bedrijf van de heer Jager bebouwingsmogelijkheden zou moeten worden gegund, is inmiddels achterhaald door de ontwikkelingen rond de woonuitbreiding van Zwartsluis. Met het oog op deze woonuitbreiding heeft er inmiddels een grenscorrectie plaatsgevonden met de gemeente Brederwiede.

Ad. 1d

Het handhaven van de bestaande waterloop brengt een ingrijpende wijziging van de planopzet met zich mee. Naar onze mening weegt het belang van de heer Jager bij het handhaven van de bestaande waterloop niet op tegen het belang dat de gemeente heeft bij de uitbreiding van Zwartsluis. Overigens, wanneer het veranderen van de waterloop leidt tot verminderde gebruiksmogelijkheden van de rietschuur, dan zal dat verdisconteerd moeten worden in de prijs die de gemeente zal moeten betalen voor het verwerven van de benodigde gronden van reclamant. Daarnaast staat voor reclamant de mogelijkheid open zo nodig een beroep te doen op artikel 49 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Ad. 1e

Wij zijn van mening dat de agrarische bedrijven in het lint langs de Arembergergracht door het projecteren van woonbebouwing op een kortere afstand dan 100 meter tot de bedrijfsbebouwing, niet meer in hun bedrijfsvoering worden belemmerd dan dat dit als gevolg van bestaande woningen in de omgeving van deze bedrijven nu reeds gebeurt.

Gelet op het vorenstaande verklaren wij het bezwaarschrift van mr. [REDACTED] namens [REDACTED] ongegrond.

Ad. 2

De bezwaren die ing. [REDACTED] heeft ingebracht kunnen als volgt worden samengevat.

- 2a. Reclamant heeft bezwaar tegen de capaciteit van het bestemmingsplan omdat hij vreest dat gelet op het soort kavels dat wordt aangeboden, de gronden zullen worden uitgegeven aan personen die niet sociaal en/of economisch aan Zwartsluis zijn gebonden.
- 2b. Reclamant is van mening dat de opzet en differentiatie van het plan niet aansluit bij de behoefte. Het percentage kaveltypes 2 en 3 is volgens hem te hoog. De open vaarverbinding met de Arembergergracht en de waterpartijen maken het plan kostbaarder dan nodig is. Niet alleen wordt de grond per m2 duurder dan nodig is, maar bovendien wordt een veel grotere oppervlakte waardevol poldergebied opgeofferd.
- 2c. De ontsluiting over weg (op het Westeinde) en over water (op de Arembergergracht) zijn beide onveilig. Het hele plangebied, inclusief ontsluitingsroute zou volgens reclamant een 30 km-gebied moeten worden, terwijl het aansluitingspunt op de Arembergergracht 25 meter in zuidelijke richting zou moeten worden verplaatst.

Ad. 2a

Met betrekking tot dit onderdeel verwijzen wij naar onze reactie onder het kopje "algemeen". Tevens merken wij op dat Zwartsluis, op grond van het streekplan West-Overijssel, mag bouwen voor sociaal en/of economisch gebonden aan de kern. In de meerjarenafspraak tussen de provincie en de gemeente is dit beleid verwoord.

Ad. 2b

Wij zijn van mening dat de gemeente in het plan een differentiatie heeft aangebracht die voorziet in de behoefte van Zwartsluis. Naast ruime, dure kavels, zijn er ook kleinere, goedkopere kavels beschikbaar. Wanneer blijkt dat de verkaveling niet aansluit bij de behoefte van sociaal en/of economisch gebonden aan Zwartsluis, bestaat de mogelijkheid de verkaveling van het plan aan te passen. Wij zijn dan ook niet van mening dat een omvangrijk waardevol poldergebied wordt opgeofferd voor een te ruim opgezet plan. De opzet van het plan sluit goed aan bij de structuur van de kern waarin water een belangrijke rol speelt.

Ad. 2c

Naar ons oordeel zal de wijze van ontsluiting voor wegverkeer en het vaarwater zoals het bestemmingsplan voorziet, niet leiden tot verkeersonveilige situaties. Voorts valt op te merken dat het plan niet uitsluit dat grote delen van het plangebied als 30 km-gebied kunnen worden aangemerkt. Voor het verschuiven van het aansluitingspunt op de Arembergergracht over 25 meter zijn ons inziens dan ook onvoldoende redenen aanwezig.

Gelet op het vorenstaande verklaren wij de bezwaren van ing. [REDACTED] ongegrond.

Ad. 3

De bezwaren die door [REDACTED] zijn ingebracht kunnen als volgt worden samengevat.

- 3a. Reclamant heeft bezwaar tegen de ontsluiting van de wijk op het Westeinde omdat hierdoor een verkeersonveilige en belastende situatie zal ontstaan.
- 3b. De berekening van het verkeerslawaaï is ten onrechte gebaseerd op aannames en niet op recente tellingen.
- 3c. Er is gebruik gemaakt van onjuiste kadastrale tekeningen en gegevens, waardoor het niet mogelijk is om een goed inzicht te krijgen in de situatie en de maatvoering.
- 3d. Er is geen onderzoek verricht waaruit blijkt dat de bodem schoon is.
- 3e. Reclamant vreest waardedaling van zijn woning door verlies van uitzicht als gevolg van het realiseren van de woonwijk.
- 3f. Reclamant berekent dat de exploitatie van het plan een gat kent van ruim 13 miljoen gulden. Hij wijst erop dat de kosten van onderhoud van werken in de wijk niet zijn onderbouwd.

Ad. 3a

Met betrekking tot dit onderdeel verwijzen wij naar onze reactie onder 2c.

Ad. 3b

Naar onze mening voldoet het akoestisch onderzoek aan de daaraan te stellen eisen. Uit het onderzoek blijkt dat zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde die de Wet geluidhinder voorschrijft.

Ad. 3c

Ons inziens biedt het plan - ook wanneer er gebruik gemaakt zou zijn van onjuiste kadastrale gegevens - voldoende inzicht in de situatie en de maatvoering.

Ad. 3d

Op basis van een historische verkenning mag verwacht worden dat de toestand van de bodem geen problemen zal opleveren voor woningbouw. De eigenaar van de gronden heeft echter geen toestemming verleend om bodemonsters te nemen, zodat inderdaad niet door middel van bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem schoon is. De gemeente zal echter de gronden in eigendom verkrijgen, hetzij door minnelijke schikking, hetzij door onteigening. De gemeente heeft verklaard dat zij, zodra zij de gronden in eigendom heeft, bodemonderzoek zal laten verrichten en de eventueel aanwezige verontreiniging zal laten verwijderen voordat met de uitvoering van het plan wordt begonnen. Gelet op deze toezegging is het op dit moment ontbreken van een bodemonderzoek voor ons geen reden om goedkeuring aan het plan te onthouden.

Ad. 3e

De afstand van de woning van reclamant tot de eerste woningen van het plan is ongeveer 80 meter. Er is slechts sprake van enig verlies aan uitzicht. Dit beperkte nadeel weegt niet op tegen het belang van de gemeente bij continuering van de woningbouw. Overigens behoort verlies van uitzicht tot de normale risico's in het maatschappelijke verkeer. Er bestaat geen recht op een gelijkblijvend uitzicht. Wanneer reclamant meent dat hij schade leidt die niet voor zijn rekening behoort te blijven, kan hij een beroep doen op de schadevergoedingsregeling van artikel 49 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Ad. 3f

Wij zijn van mening dat met de globale exploitatie-opzet is aangetoond dat met een capaciteit van 220 woningen en een looptijd van 13,5 jaar het plan financieel uitvoerbaar is.

Gelet op het vorenstaande verklaren wij de bezwaren van de heer [REDACTED] ongegrond.

Ad. 4

De bezwaren die door [REDACTED] zijn ingebracht namens [REDACTED] kunnen als volgt worden samengevat.

- 4a. De afstand tussen de geplande woningbouw en het agrarisch bedrijf van [REDACTED] is bijna 100 meter. Reclamant vreest dat de bedrijfsvoering hierdoor zal worden beperkt, zeker wanneer in de toekomst de milieunormen worden aangescherpt.
- 4b. Reclamant is van oordeel dat de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden" die op een deel van de gronden van het bedrijf is gelegd, te beperkende bebouwingsbepalingen kent.
- 4c. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming "water" op zijn grondgebied omdat hij niet van plan is deze bestemming te realiseren.

Ad. 4a

Met betrekking tot dit onderdeel verwijzen wij naar onze reactie onder 1e.

Ad. 4b

De huidige bestemming van de strook die in het voorliggende plan de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde" krijgt, is "agrarisch gebied". Deze bestemming biedt geen uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven langs de Arembergergracht. Dat op deze gronden ook nu slechts beperkte bouw mogelijkheden zijn gelegd, past in de functie die de strook krijgt als ecologische verbindingszone tussen de polder en de kolk.

Ad. 4c

De gemeente is voornemens om ter uitvoering van het plan de benodigde gronden in eigendom te verwerven. De bestemming "water" die op de gronden van reclamant gelegd zijn, zal dan ook volgens het plan niet door hem, maar door de gemeente gerealiseerd worden.

Gelet op het vorenstaande verklaren wij de bezwaren die zijn ingebracht door [REDACTED] namens [REDACTED] ongegrond.

Voorschriften

In tegenstelling tot het advies van de PPC, zijn wij van mening dat artikel 20 van de Wet op de ruimtelijke ordening wel de ruimte biedt om door middel van definiëring van het begrip "erf" het oprichten van "vrije bouwwerken" in te perken. In het voorliggende bestemmingsplan wordt op een objectieve manier beschreven wat een erf is. Naar onze mening bevordert een regeling als deze de rechtszekerheid. Derhalve willen wij, in afwijking van het PPC-advies, goedkeuring verlenen aan artikel 4, lid 4, sub q en artikel 5, lid 4, sub q van de voorschriften.

Besluit

Daar naar ons oordeel het gehele plan is bestreden is het niet mogelijk de onbestreden delen aan te geven als bedoeld in artikel 29, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (oud).

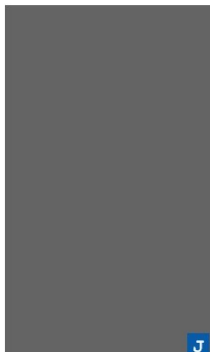
Gelet op de artikelen 28 en 29 van de Wet op de ruimtelijke ordening (oud) hebben wij besloten:

- I. BOVENGENOEMD BESTEMMINGSPLAN GOED TE KEUREN;
- II. DE BEZWAREN VAN DE RECLAMANTEN GENOEMD ONDER 1 T/M 4 ONGEGROND TE VERKLAREN;
- III. een exemplaar van dit besluit te zenden aan de gemeenteraad, met bijvoeging van een exemplaar van de plankaart en de bijbehorende voorschriften;
- IV. een afschrift van dit besluit te zenden aan:
 - a. de Provinciale planologische commissie (Klein beraad);
 - b. de inspecteur van de Ruimtelijke ordening in Overijssel en Gelderland;
 - c. de inspecteur van de Volkshuisvesting in Overijssel;
 - d. de Hoofdgroep ruimtelijke ordening en inrichting, RGP, met bijvoeging van de onder III. genoemde stukken;
 - e. de onder II. genoemde reclamanten.

Gedeputeerde staten van Overijssel,

voorzitter,

griffier,



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen