

Ontwerpbestemmingsplan

Nieuw-Balinge

Gemeente Midden-Drenthe



Ontwerpbestemmingsplan

Nieuw-Balinge

Gemeente Midden-Drenthe

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeeldingen

Schaal 1:1 000

Datum:

6 november 2012

Projectgegevens:

TOE03-0251842-01B

REG03-0251842-01B

TEK03- 0251842-01A

SVB02-0251842-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1731.NieuwBalinge-ONT1

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	Planbeschrijving	17
3.1	Ruimtelijke structuur	17
3.2	Functionele structuur	20
3.3	Ontwikkelingen	25
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	29
4.1	Geluid	29
4.2	Bedrijvigheid	30
4.3	Bodem	33
4.4	Riolering en waterhuishouding	34
4.5	Externe veiligheid	35
4.6	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	36
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.8	Natuur	38
4.9	Luchtkwaliteit	40
4.10	Duurzaam bouwen	41
5	Het bestemmingsplan	43
5.1	Plansystematiek	43
5.2	De bestemmingen	45
6	Financiële uitvoerbaarheid	51
7	Procedures	53
7.1	Inspraak en vooroverleg	53
7.2	Verdere procedures	53

Bijlage:

- Nota van inspraak en overleg

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek Wolvenhaar/Meeuwenweg te Nieuw-Balinge, Oranjewoud, 7 mei 2009

- Verkennend bodemonderzoek Boekweitstraat te Nieuw-Balinge, Oranjewoud, 31 mei 2012
- Watertoetsdocument bestemmingsplan Nieuw-Balinge, Waterschap Reest en Wieden, 30 maart 2012
- Onderzoek Externe Veiligheid – Risicoanalyse Actualisatie bestemmingsplan Nieuw-Balinge, Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe, 28 maart 2012
- Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van Boekweitstraat en Wolvenhaar te Nieuw-Balinge, Oranjewoud, 11 mei 2012
- Toetsing Flora- en faunawet voor uitbreiding van een woonwijk te Nieuw-Balinge, Buro Bakker, 2009



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het kader van de 'Meerjarenplanning actualisering/herziening bestemmingsplannen Midden-Drenthe 2007-2013' worden alle bestemmingsplannen in de kernen en het buitengebied van de gemeente geactualiseerd en gedigitaliseerd. Uitgangspunt is om op 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Nieuw-Balinge. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied, rechtstreeks dan wel via binnenplanse afwijking, mogelijk zijn. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een aantal ontwikkelingen betreffen onbenutte bouwtitels uit het vigerende bestemmingsplan, die in dit nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen. Op een aantal locaties zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de kern Nieuw-Balinge, dat tussen de plaatsen Beilen, Hogeveen en Emmen is gelegen. Het recreatiegebied Breistroeken wordt opgenomen in het bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling rondom Nieuw-Balinge en maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

De plangrens wordt bepaald door de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe'. De plangrens van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen in nevenstaande afbeelding.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeren twee bestemmingsplannen. Er is sprake van verouderde regelingen en verschillende planvormen.

Een up-to-date juridisch-planologische basis ontbreekt. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat - beter dan de nu vigerende plannen - aansluit bij de bestaande situatie.

In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Nieuw-Balinge 2000	27 september 2001	23 april 2001
Partiële herziening Koekoeksdijk, Nieuw-Balinge	25 september 2008	12 januari 2009

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerend beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de gemaakte keuzes. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor de functionele en (steden)bouwkundige mogelijkheden binnen het plangebied.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van nationale belangen. Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan voor de bestaande kern Nieuw-Balinge waarin enkele ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het SVIR is niet van invloed op dit bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan. De provinciale missie is geformuleerd als 'het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

De Omgevingsvisie Drenthe heeft voor de provincie een interne binding: het is een beleidsstuk waarin het provinciaal ruimtelijk beleid binnen de planperiode is uitgezet.

Daarnaast zijn in de omgevingsvisie de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemd.

Om de ambities te kunnen verwezenlijken, wordt onderscheid gemaakt tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Als dragers voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe zijn het sociaal-economisch systeem, het watersysteem, het natuursysteem en het landbouwsysteem benoemd.

Binnen deze 'robuuste systemen' staat de ontwikkeling van de betreffende hoofdfunctie (wonen/werken, water, natuur of landbouw) voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significant negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. In de multifunctionele gebieden is sprake van een menging van verschillende functies en ambities. Deze gebieden hebben een eigen functie-indeling gekregen. Voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit erdoor moet worden versterkt.

Bij ontwikkeling van nieuwe functies is zorgvuldig ruimtegebruik van (provinciaal) belang. Extra ruimte voor wonen en werken moet daarom zoveel mogelijk worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied, en moet zoveel mogelijk worden gebundeld rond nationale en regionale infrastructuur en openbaar vervoersvoorzieningen. Door bundeling en intensivering van de verstedelijking ontstaat voldoende draagvlak voor hoogwaardige voorzieningen en wordt de verzorgingsfunctie van stedelijke centra versterkt.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een woningbouwlocatie aansluitend aan bestaand bebouwd gebied mogelijk. Dit betreft een locatie die in het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk werd gemaakt en die al beschikbaar is gesteld voor deze functie. De omgevingsvisie levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

2.2.2 Verordening ruimtelijk omgevingsbeleid

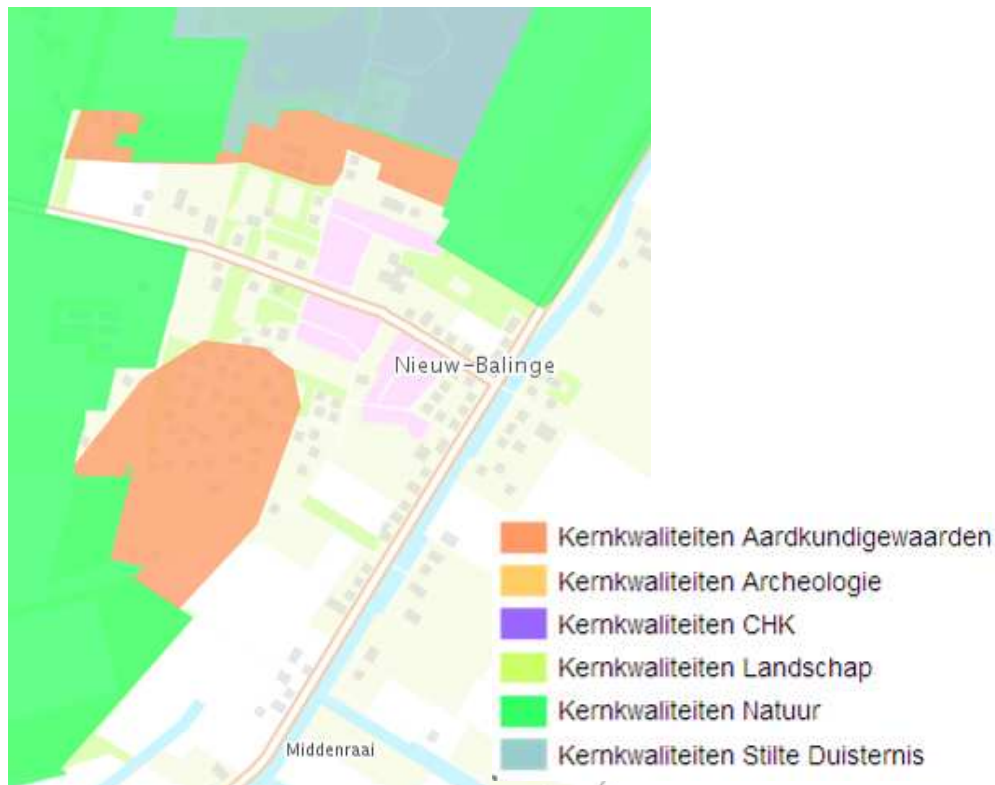
De verordening is inhoudelijk een beleidsneutrale doorvertaling van de in juni 2010 vastgestelde Provinciale Omgevingsvisie en geldt naast de omgevingsvisie. Ook bevat de verordening elementen van de Structuurvisie Ondergrond. De provincie ziet de verordening als één van de instrumenten om beleid te sturen, naast bijvoorbeeld relatiebeheer, regionale samenwerking en gebiedsontwikkeling.

In de Verordening nieuw omgevingsbeleid staan de randvoorwaarden waaraan gemeenten en andere belanghebbenden, zoals waterschappen, moeten voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. Het hanteren van een ruimtelijke omgevingsverordening past in het Drentse omgevingsbeleid en wordt daarnaast door het Rijk verplicht om een aantal nationale belangen te borgen. De Drentse verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie en de uitwerkingen ervan. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten. Op grond van de verordening mag geen woningbouw mogelijk worden gemaakt die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouw-programmering en het gestelde in de woonvisie.

Kernkwaliteiten Nieuw-Balinge

De provincie heeft de kernkwaliteiten in beeld gebracht op een kaart. Op de deelkaart Aardkundige waarden van de kernkwaliteitenkaart is aangegeven dat in het grootste gedeelte van het plangebied aardkundige waarden voorkomen die gerespecteerd moeten worden. Voor de aardkundige waarden ter plaatse van de Breistroeken en het gebied ten noorden van het plangebied geldt dat deze beschermd moeten worden en ontwikkelingen alleen toegestaan kunnen worden als aardkundige waarden en kwaliteiten worden behouden. Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige en geohydrologische verschijnselen. Het aardkundig landschap van Drenthe is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. In het plangebied worden de aardkundige waarden gerespecteerd.

Op de deelkaarten Natuur en Stille en duisternis is te zien dat de gebieden ten noorden en westen van Nieuw-Balinge aangewezen zijn als natuurgebieden (Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebied). Natuur neemt een dubbelrol in. Natuur is zowel een kernkwaliteit als een te ontwikkelen functie.



Uitsnede Kernkwaliteitenkaart van de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

De bestaande natuur binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt beschouwd als een kernkwaliteit. Het Natura 2000-gebied is tevens aangewezen als stiltegebied. Het doel van de provincie is om de stilte in deze gebieden te behouden, door geen ontwikkelingen toe te staan die de rust verstoren.

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Dit betreft een locatie die in het vigerende bestemmingsplan deels al mogelijk werd gemaakt en die al beschikbaar is gesteld voor deze functie. Bij de opzet van het woningbouwplan is al rekening gehouden met de reeds aanwezige bebouwing en landschappelijke elementen. Bij de realisatie van de nieuwe woningbouw wordt zorgvuldig rekening gehouden met het behoud van de basiskwaliteit van het landschap. In het plan worden de reeds aanwezige kwaliteiten zoveel mogelijk gerespecteerd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Gemeentelijke structuurvisie 'Platteland leeft!'

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!" vastgesteld. De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Midden-Drenthe. De visie is een uitwerking van de in 2008 door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Gemeente Midden-Drenthe "Platteland Leeft!"'. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities uit de visie geconcretiseerd, aangescherpt en verankerd.

De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2030. De visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tot slot verschaft de structuurvisie een planologisch- financiële basis voor het verhalen van kosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Midden-Drenthe wil zich profileren als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie ondersteunt. De kernwaarden lage dichtheid & ruimte, Drents Plateau en verbondenheid & landschappelijke diversiteit in maat en schaal & Naoberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

2.3.2 Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het Visiedocument Wonen vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Deze beleidsdoelen zijn uitgewerkt in het Woonplan voor de periode 2012 tot 2020.

De visie voor Midden-Drenthe is dat het in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. De mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe. Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

In het Woonplan is per kern een woonprogramma opgenomen. Kijkend naar Nieuw-Balinge is te zien dat de omvang van de bevolking licht toegenomen is en dat de woningvoorraad met 47 woningen gegroeid is. De laatste jaren is voornamelijk gebouwd op de uitbreidingslocatie aan de Breistroekenweg. De woningbehoefte voor Nieuw-Balinge voor de periode tot 2020 is ongeveer vijftien tot twintig woningen. In voorliggend bestemmingsplan is een uitbreidingslocatie opgenomen waarin wordt voorzien in deze woningbehoefte.

In het Woonplan komen ook andere woningbouwlocaties ter sprake zoals het Mantingerveld, de voormalige schoollocatie De Morgenster en permanente bewoning van het recreatiepark de Breistroeken. De mogelijke woningbouwlocaties het Mantingerveld en de Breistroeken maken geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

De locatie De Morgenster bevindt zich wel in het plangebied, maar deze locatie is niet op voorhand voor wonen bestemd. Ten aanzien van wonen en zorg zijn er in het dorp geschikte seniorenwoningen. Woonservice heeft een aantal woningen verbouwd tot nultredenwoningen. Voor intensieve zorg is men op Westerbork aangewezen.

2.3.3 Welstandsnota Midden-Drenthe

Met de welstandsnota (vastgesteld op 7 juli 2011) is een deel van het gemeentelijk beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er om heen en de openbare ruimte (de straat, het groen e.d.).

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn 'houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving'. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. De wens is dit te houden en zo mogelijk uit te bouwen. Naoberschap betekent ook dat inwoners bij bouwplannen rekening houden met de bouwwerken van de burens/omgeving.

Daarnaast kan de welstandsnota er aan meehelpen dat de gemeente een mooie gemeente is. Wel wordt gerealiseerd dat 'mooi' subjectief, persoonlijk is. Toch is er de overtuiging dat met deze welstandsnota wordt bijgedragen aan wat iedereen mooi vindt. De gemeentelijke wens en overtuiging is dat met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nog mooier kan worden gemaakt.

2.3.4 Groenbeleidsplan 2006-2015

In 2006 is het Groenbeleidsplan opgesteld. De gemeente heeft veel openbaar groen in haar kernen. Het groenbeleidsplan geeft voor een langere termijn in hoofdlijnen aan hoe het groenonderhoud uitgevoerd wordt, welke bomen en groenvlakken waardevol zijn, waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe aanleg en hoe de groenvoorzieningen verbeterd kunnen worden. Hoofddoelstelling van het groenbeleidsplan is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen, en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten.

Enkele voor het bestemmingsplan relevante beleidsuitgangspunten zijn:

- groenstructuur vaststellen, beschermen en versterken;
- vaststellen welk groen kan worden verkocht, elementen van de hoofd-groenstructuur komen in principe niet voor verkoop in aanmerking;
- om het eigen karakter van dorpen of wijken te versterken, wordt een indeling in sferen gebruikt: standaard, cultuurhistorisch of landschappelijk;
- de visie van het landschapsbeleidsplan doorvertalen naar de dorpen;
- voor het bestemmingsplan is relevant dat er een actuele lijst met monumentale en waardevolle bomen wordt gemaakt. Deze bomen hebben een beschermende regeling in het bestemmingsplan gekregen.

In deel 2 bij het groenbeleidsplan worden maatregelen genoemd die zijn bedoeld om de groenstructuur te versterken. Deze maatregelen betreffen met name het aanvullen van belangrijke bomenrijen, het accentueren van dorpsentrees en markante punten, en het versterken van de identiteit. In dit deel is voor elk dorp een uitwerking gemaakt in de vorm van kaarten en een beschrijving. De uitwerking betreft de groenstructuur en onderhoudsniveaus. Er is een beschrijving gegeven van de huidige groensituatie binnen de verschillende buurten en zijn structuurverbeterende maatregelen en overige aanbevelingen benoemd. De structuurverbeterende maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd.

Structuurverbeterende maatregelen zijn:

- aanvullen laanbeplanting Meeuwenweg, zo deze weg meer bij het dorp betrekken;
- entrees markeren met bomen;
- de Verlengde Middenraai een groenere uitstraling geven (zo mogelijk met bomen).

Overige aanbevelingen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn onder andere:

- behoud open ruimtes in het dorp;
- ontwikkelen recreatieve functie van het bosje ten noorden van het dorp aan de Verlengde Middenraai;
- markeren grens veen-zand (Breistroekenweg).

2.3.5 Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP)

Op dit moment geldt het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan uit 2000 (GVVP). Op essentiële punten is deze in 2006 geactualiseerd. Op dit moment is een nieuw GVVP met een looptijd tot 2020 in voorbereiding. De commissie Ruimte & Groen heeft de uitgangspunten hiervan in oktober 2011 behandeld en aan de portefeuillehouder akkoord gegeven om het nieuwe GVVP op basis van de uitgangspunten verder te ontwikkelen. De belangrijkste thema's in de uitgangspunten zijn:

- het in stand houden van en het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het vergroten van de verkeersveiligheid;
- het verbeteren van de leefbaarheid.

Ten opzichte van het GVVP 2000 ligt er een grotere prioriteit bij bereikbaarheid.

Voor parkeren is de CROW richtlijn 182 van toepassing, waarbij in beginsel wordt uitgegaan van de hoogste normering (binnen de bandbreedte).

2.3.6 Beleidsnotitie met betrekking tot gastouderopvang, (agrarisch) kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

De gemeente wordt steeds vaker geconfronteerd met verzoeken van burgers die in een pand een gastouderopvang, (agrarisch) kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang willen starten. Veelal is het gevraagde gebruik niet inpasbaar binnen de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen. In december 2010 (aangepast in juli 2011) is daarom een beleidsnotitie opgesteld met betrekking tot dit onderwerp. Het doel van deze nota is aan te geven wanneer en onder welke voorwaarden de gemeente medewerking wil verlenen aan een gastouderopvang, (agrarisch) kinderdagverblijf of aan een buitenschoolse opvang. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden overgenomen.

Een gastouderopvang is een specifieke vorm van kinderopvang in de eigen woning van de gastouder of woning waar de kinderen woonachtig zijn. De opvang is dermate ondergeschikt aan de hoofdbestemming dat een ruimtelijke regeling niet nodig is.

Bij een kinderdagverblijf kunnen ouders terecht voor de opvang van hun kinderen in de leeftijd van 0 tot 4 jaar. Onder buitenschoolse opvang wordt de opvang bedoeld voor kinderen in de leeftijd van 4 tot 12 jaar die de basisschool bezoeken. Een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang zijn in voorliggend bestemmingsplan mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast zijn zij mogelijk als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.

Door middel van een afwijking van de gebruiksregels zijn deze functies ook mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf', mits wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden. Een agrarisch kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang bij een agrarisch bedrijf zijn mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch'. Hierbij moet worden aangetoond dat het een nevenactiviteit betreft.

2.3.7 Milieubeleidsplan Midden-Drenthe 2011-2014

In het milieubeleidsplan 2011-2014 is vastgelegd wat de gemeente de komende jaren op milieugebied wil bereiken en welke aanpak daarbij wordt gehanteerd.

Er is gekozen voor een doelgroepgerichte aanpak in het milieubeleid. Dit houdt in dat in het plan een programma is opgesteld waarin inwoners, ondernemers en de eigen organisatie centraal staan. Reden hiervoor is dat inzichtelijk zou moeten zijn wat het milieubeleid betekend voor inwoners en ondernemers en waar de gemeentelijke organisatie mee bezig is. Ook is gekozen voor een plan waarbij het uitvoeringsprogramma centraal staat. Daarmee wordt op een pragmatische manier invulling gegeven aan het milieubeleid.

Aan het milieubeleidsplan 2011-2014 is een meerjaren uitvoeringsprogramma gekoppeld, gericht op inwoners, ondernemers, de gemeentelijke organisatie en de omgevingskwaliteit.

Inwoners

De gemeente wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe. Hierbij wordt als uitgangspunt bij nieuwbouw gehanteerd het streven naar passief bouwen: een huis op een dusdanige manier ontwerpen dat het energiegebruik minimaal is.

Ondernemers

De gemeente wil inzetten op het stimuleren van het opwekken van duurzame energie. Opwekking en gebruik van groen gas neemt bij de duurzame energie voorziening in Midden-Drenthe de belangrijkste plaats in.

Eigen organisatie

De gemeente streeft bij nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen en openbare verlichting naar een zo laag mogelijk energiegebruik en het toepassen van milieuvriendelijke materialen. Verder wil de gemeente het energieverbruik zoveel mogelijk reduceren. Dit geldt zowel voor de gebouwen, de openbare verlichting en het wagenpark. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van duurzame energie. Op deze wijze wil de gemeente een voorbeeldfunctie vervullen voor haar inwoners en ondernemers.

Omgevingskwaliteit

Het stimuleren van preventie en hergebruik van afvalstoffen bij burgers staat voorop in Midden-Drenthe. De gemeente streeft er verder naar de inzameling en scheiding van afvalstoffen steeds verder te optimaliseren zodat het milieurendement optimaal is en de kosten zo laag mogelijk.

2.3.8 Ecoscan Midden-Drenthe

In 2007 is de Ecoscan Midden-Drenthe uitgevoerd als voorbereiding op het Waterplan. Vanuit het streven naar duurzame en gezonde watersystemen vormt waterkwaliteit en –ecologie in toenemende mate een aandachtspunt binnen het waterbeheer. Om indruk te krijgen hoe het is gesteld met de waterkwaliteit binnen de gemeente is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De Ecoscan bevat de resultaten van deze beoordeling en legt hiermee de huidige situatie vast. De resultaten hebben een belangrijke basis gevormd voor het waterplan.

Twee van de belangrijkste conclusies die naar aanleiding van het uitgevoerde ecologisch onderzoek naar de waterkwaliteit (ecoscan) getrokken zijn, zijn dat het in het algemeen relatief redelijk goed gesteld is met de (ecologische) waterkwaliteit van het stedelijk water. De oevers scoren echter slecht vanwege steile taluds. En bijna alle geïnventariseerde wateren scoren met betrekking tot beleving voldoende tot goed.

2.3.9 Waterplan Midden-Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe, het waterschap Reest en Wieden en Waterleidingmaatschappij Drenthe hebben in 2007 het waterbeleid opgesteld dat is verwoord in het Waterplan Midden-Drenthe. Met het opstellen van het waterplan is invulling gegeven aan afspraken zoals die onder andere zijn gemaakt in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), later overgenomen in het Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW). De Ecoscan heeft als basis gediend.

Het toekomstbeeld is dat alle functies optimaal gebruik kunnen maken van water in de gemeente, zonder daarbij de waarden van het watersysteem tekort te doen. Water heeft een ecologische functie en draagt bij aan een goed woon- en werkklimaat, waar zowel oog is voor de stedelijke als agrarische functies van het water.

Gezien de klimaatsverandering krijgt water een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is van belang dat water één van de sturende elementen wordt in alle beleidsplannen.

De visie is beschreven aan de hand van enkele thema's:

- de beleving van water;
- recreatief medegebruik van water;

- afkoppelen van hemelwater;
- regionale waterberging;
- acceptabele overgangszones van natuur en landbouw.

Voor ieder van de thema's is beschreven welke richting het beleid de komende tijd moet krijgen. Ook bij andere beleidsdocumenten die gemeente en waterschap de komende tijd opstellen dient deze visie als leidraad.

2.3.10 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Vanuit de Wet milieubeheer is iedere gemeente verplicht om een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) op te stellen. Het vGRP tot en met 2015 geeft invulling aan drie gemeentelijke zorgplichten (afvalwater, hemelwater en grondwater). De inhoud is afgestemd op alle relevante beleidsvelden van de gemeente en met (het beleid van) de waterschappen en de provincie.

De gemeente Midden-Drenthe wil haar (riool)voorzieningen met betrekking tot de zorgplichten doelmatig beheren, waarbij overlast voor de burgers en omgeving tot een minimum beperkt wordt. Deze doelmatigheid wordt als volgt ingevuld voor de drie zorgplichten:

- 1 *Stedelijk afvalwater*. Als aansluiting op de riolering kosteneffectief kan, wordt riool aangelegd, anders een iba. (Uitvoering van dit beleid is afgerond. In Midden-Drenthe zijn alle percelen aangesloten.)
- 2 *Afvloeiend hemelwater*. Bij nieuwbouw wordt hemelwater altijd gescheiden van afvalwater aangeleverd. Bij bestaande bouw worden bij rioolrenovatie in het openbaar gebied voorzieningen voor de inzameling van hemelwater aangelegd als daarmee wateroverlast opgelost kan worden of als er een substantiële bijdrage aan de vermindering van emissies uit de riolering kan worden bereikt en de investering daarvoor lager is dan € 20/m² af te koppelen oppervlak.
Welke verantwoordelijkheid particulieren krijgen, wordt in de nog op te stellen 'Hemelwaterverordening' vastgelegd.
- 3 *Grondwater*. In hoeverre de gemeente in openbaar gebied voorzieningen aanlegt voor de inzameling van overtollig grondwater wordt in de nog op te stellen 'Grondwaterverordening' vastgelegd.

Voor de planperiode 2011-2015 zijn maatregelen opgesteld om de bovenstaande doelen te realiseren.

Eerst meten dan investeren (onderzoek)

Midden-Drenthe wil het inzicht in en de kennis van het daadwerkelijk functioneren van het rioolstelsel vergroten. Hiermee wordt geborgd dat maatregelen die de gemeente neemt doelmatig zijn.

Beheerwerkzaamheden

Om water op straat, vervuiling van het riool en storingen te voorkomen, wordt de frequentie van het onderhoud verhoogd en beter op elkaar afgestemd. Het onderhoud van de schouwsloten wordt gefinancierd uit de rioolheffing omdat deze een rol vervullen in transport en berging van regenwater. Om grondwateroverlast te beperken, worden drainagestelsels periodiek doorgespoten.

Afkoppelplannen

Met een afkoppelplan worden de meest doelmatige oplossingen gekozen en kan een gefaseerde werkwijze gekozen worden. Belangrijk bij het opstellen van een afkoppelplan is de afstemming met andere afdelingen en het waterschap.

Beheerplan

In een beheerplan worden de gekozen werkwijzen uitgebreid omschreven. Dit zal leiden tot een meer procesmatige bedrijfsvoering die beter inzichtelijk wordt. Niet alleen de interne afstemming met de andere disciplines is een belangrijk onderdeel maar ook de afstemming met waterschap en nutsbedrijven. Dit heeft als doel om werk met werk te maken en daarmee ook de overlast voor de burgers zo klein mogelijk te houden.

Ten opzichte van de start van de vorige planperiode (GRP 2006-2010) zijn een groot aantal randvoorwaarden ingevuld voor goed beheer van de voorzieningen ten behoeve van de zorgplichten. Hiermee zijn de (financiële) risico's beter inzichtelijk gemaakt. Het beleid voor de komende planperiode (vGRP 2011-2015) zal een voortzetting zijn op het vorige GRP. Het beheer van de voorzieningen zal een meer proces en planmatig karakter krijgen met als doel een grotere doelmatigheid en een nog beter inzicht in de risico's.

2.3.11 Visie document Recreatie & Toerisme

In het Visie document Recreatie & Toerisme zijn de beleidskeuzes en speerpunten vastgelegd voor de periode 2008 – 2017. De beleidskeuzes en speerpunten in het visie document vormen gezamenlijk het uitgangspunt voor de ontwikkeling, uitvoering en ondersteuning van concrete activiteiten. Bij de vertaalslag van beleid naar uitvoering voorziet de raad nadrukkelijk een structurele rol voor het toeristisch bedrijfsleven en andere relevante organisaties.

Als visie voor de komende 10 jaar kiest de gemeente voor een meer exclusieve beleving van het platteland, de natuur en de aanwezige cultuur en historische elementen waarbij rust en ontspanning in een gastvrije omgeving, de boventoon voeren.

In het visiedocument zijn de beleidskeuzes per thema voor het versterken van het toeristisch perspectief in Midden-Drenthe beschreven.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Historische ontwikkeling

Nieuw-Balinge ligt in een veengebied dat vanaf ongeveer 1850 ontgonnen is vanuit Nieuweroord. Daarvoor was het een moeras tussen twee zandruggen. Ten behoeve van de ontwatering en de aan- en afvoer van goederen werd onder andere de (Verlengde) Middenraai gegraven. Nieuw-Balinge is aan de Middenraai ontstaan, maar is aan de westelijke uitvalsweg (de Haarweg) uitgebreid. Het centrum heeft zich iets naar het westen verplaatst richting een hogere gelegen keileemrug. Nieuw-Balinge is geen typisch veenkoloniale nederzetting, waarschijnlijk omdat dit dorp op de overgang van het veenkoloniale naar het esdorpenlandschap ligt. Pas begin 1900 ontstond Nieuw-Balinge, op de plek waar het hoger gelegen 'Groote Veld' het dichtst de Middenraai nadert. De ruimtelijke opbouw van Nieuw-Balinge is gerelateerd aan de manier waarop de gronden hier zijn ontgonnen. De bebouwing is geleidelijk ontwikkeld langs de Verlengde Middenraai enerzijds en langs de Meeuwenweg, de Haarweg, de Breistroekenweg en de Mantingerweg anderzijds.



Nieuw-Balinge rond 1940

Rond 1950 bestond het dorp uit wat bebouwing langs de Verlengde Middenraai en verder wat verspreid staande bebouwing. Na 1950 is het dorp sterk gegroeid, waarbij werd afgeweken van de oorspronkelijk ruimtelijke opbouw. De voorheen geleidelijke ontwikkeling werd gevolgd door meer planmatige uitbreidingen. In de jaren 50 van de vorige eeuw is de bebouwing rondom de Kievistraat en tussen de Lijsterstraat en de Mantingerweg gerealiseerd. In de jaren 60 van de vorige eeuw volgde de bebouwing aan de Robertusweg. Het gebied met recreatiewoningen de Breistroeken dateert uit de jaren 70 van de vorige eeuw en is tegen het dorp aan gerealiseerd. Uit dit decennium dateert ook de bebouwing aan de Vosseveen. De bebouwing tussen de Haarweg en de Schepersweg is in de jaren 80 van de vorige eeuw gerealiseerd.

De bebouwing ten zuiden van de Voornweg is begin deze eeuw ontwikkeld. Het nieuwste uitbreidingsplan is momenteel in ontwikkeling en ligt rondom de Boekweitstraat. Ten oosten van de Verlengde Middenraai is een kleinschalig bedrijventerrein in ontwikkeling.

3.1.2 Ruimtelijke structuur en karakteristieken

Nieuw-Balinge wordt gekenmerkt door een diverse ruimtelijke opbouw door de ligging op het grensvlak van de landschapstypen zand en veen. Het dorp heeft een bijzonder ruime en groene opzet met contacten naar het omliggende landschap. Karakteristiek voor Nieuw-Balinge is ook het kanaal de Middenraai ten oosten van de kern en het dorps huis en de basisschool met groenvoorzieningen midden in het dorp.

De bebouwing langs de Verlengde Middenraai, de Meeuwenweg, de Haarweg, de Breistroekenweg en de Mantingerweg is gevormd door de veenontginningen. De oorspronkelijke arbeiderswoningen zijn voor een deel nog intact. Een belangrijke karakteristiek is de eenvoudige, sobere verschijningsvorm. De nokrichting van de woningen is in de meeste gevallen loodrecht op de weg en de woningen hebben een ruime onderlinge afstand.



Woningen aan de Haarweg en de Verlengde Middenraai

Aan de Kievitstraat, Vosseveen, Lijsterstraat, Robertusweg en Schepersweg bevinden zich de naoorlogse planmatige uitbreidingswijken. Het merendeel van de planmatige uitbreidingen wordt gekenmerkt door gelijkvormigheid, waarbij de streekeigen schaal wordt gehanteerd (één bouwlaag met kap met een maximale grootte van twee-onder-één-kap). Aan de Vosseveen en aan de Robertusweg bevindt zich een aantal rijtjeswoningen met twee bouwlagen en een flauwe dakhelling. De nieuwbouw ten zuiden van de Voornweg wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. De bebouwing aan de randen is georiënteerd op het rechthoekig kwadrant van wegen rond het plangebied, zoals gangbaar is in veenkoloniale nederzettingen. De bebouwingswanden zijn licht gebogen zodat er een samenhang is met zowel het landschap als de kern van Nieuw-Balinge.



Woningen aan de Robertusweg en de Wolfenhaar

In het noordwesten bevinden zich sportvelden en in het oosten is een kleinschalig bedrijventerrein aanwezig. De Breistroeken ten westen van het plangebied heeft een ruime opzet met veel groen en vrij willekeurige structuren.

3.1.3 Groen

Centraal in het dorp ligt rondom de school en het dorps huis een groengebied met speelvoorzieningen. Dit gebied heeft een belangrijke functie voor het dorp. Aan de Breistroekenweg is de grens tussen zand en veen nog te zien aan de groene open plekken en de plotselinge hoogteverschillen. Deze moeten dan ook gekoesterd worden. Aan de noordoostzijde ligt een stukje bos tot aan de Verlengde Middenraai. Achter de woningen aan de Haarweg-Schepersweg is ook een stukje bos aanwezig. Aan de noord- en noordoostzijde dient het bedrijventerrein aan de Koekoeksdijk afgeschermd te worden met een bosstrook. Ook het recreatiepark De Breistroeken dient omgeven te zijn met een bosstrook. Ten noordwesten van het dorp liggen de sportvelden, ook deze dienen te worden afgeschermd met een bosstrook.

Nieuw-Balinge ligt vlak bij een waardevol stuifzandgebied (Mantingerzand). In de omgeving zijn belangrijke ecologische waarden in de vorm van onder meer bos, heide, stuifzand, veentjes, vennen, houtwallen en bosjes te vinden. Ook de wijken en sloten zijn botanisch waardevol.

3.1.4 Ontsluiting

Binnen het dorp zijn de belangrijkste wegen de Haarweg en de Verlengde Middenraai. Dit zijn wegen op dorpsniveau. Ten westen van het dorp loopt de doorgaande weg Hoogeveen – Westerbork.

3.2 Functionele structuur

In Nieuw-Balinge overheerst de woonfunctie. Een aantal voorzieningen zoals een basisschool, een dorpshuis, kerken en een voetbalvereniging is in de kern zelf aanwezig. Voor de overige voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de nabij gelegen grotere dorpen of voorzieningencentra zoals Hoogeveen en Emmen.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende functies binnen het plangebied. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan. Deze uitgangspunten vloeien deels voort uit het provinciaal en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 2) en deels uit de analyse van de bestaande situatie (zie paragraaf 3.1).

3.2.1 Wonen

De bebouwing in Nieuw-Balinge heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied komen alleen grondgebonden woningen voor. De typologie van de grondgebonden woningen is afwisselend vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengebouwd. In het gebied rondom de Boekweitstraat worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Aan de woonfunctie vinden ook ondergeschikte bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft kantoren aan huis en kleine bedrijven. Deze activiteiten zijn in de meeste gevallen aan te merken als aan huis verbonden bedrijven of beroepen en zijn (rechtstreeks dan wel via een afwijkingsmogelijkheid) toegestaan binnen de woonbestemmingen. Bij drie woningen in het plangebied is een Bed & Breakfast aanwezig.

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie in Nieuw-Balinge. Ongebruikte bouwtitels zijn overgenomen. Het gebied rondom de Boekweitstraat kan, conform het provinciaal en gemeentelijk beleid, worden ontwikkeld als woningbouwlocatie.

De woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Voor vrijstaande woningen is een bouwvlak van 20 meter diep opgenomen. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd waarbij het hoofdgebouw maximaal 15 meter diep mag zijn. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen zijn bouwvlakken met een diepte van 15 meter opgenomen waarbij de hoofdgebouwen maximaal 12,5 meter diep mogen zijn.

Aaneengebouwde woningen zijn voorzien van 12 meter diepe bouwvlakken, welke voor de volledige diepte bebouwd mogen worden met hoofdbebouwing. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe percelen of bij karakteristieke woonboerderijen, zijn kleinere bouwvlakken opgenomen. Uitgangspunt is dat de afstand van de achterste lijn van het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt.

De voorste grens van de bouwvlakken is gebaseerd op de bestaande voorgevels. Hiermee kunnen ongewenste situaties, zoals uitbouwen voor de bestaande voorgevel over de volledige hoogte, worden voorkomen. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Voor de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn standaard maten opgenomen: 3,5/9 meter en 6/10 meter. Uitgangspunt zijn de goot- en bouwhoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen. Situaties waarbij de bestaande hoogte groter is dan op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, worden in beginsel positief bestemd.

Voor woningen die op een voldoende breed perceel zijn gesitueerd, is in de breedte een beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw toegestaan. Het bouwvlak is hiertoe, indien mogelijk, aan weerszijden verbreed met 3 meter ten opzichte van de huidige zijgevel. Hierbij is overal een 'vrije' afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. In gevallen waar meerdere woningen in één bouwstrook zijn opgenomen, is deze 'vrije' afstand in de regels opgenomen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn niet minder mag bedragen dan 1 meter.

Aan huis verbonden beroepen zijn algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Ten behoeve van de Bed & Breakfast zijn specifieke aanduidingen opgenomen.

3.2.2 (Agrarische) bedrijven

In Nieuw-Balinge komt een aantal bedrijven voor. In het zuiden van het plangebied aan de Verlengde Middenraai bevindt zich een agrarisch akkerbouwbedrijf en aan de Meeuwenweg is een kwekerij gevestigd. Daarnaast is een aantal percelen in het plangebied aanwezig met een agrarisch gebruik.

Ten oosten van de Middenraai bevindt zich langs de Koekoeksdijk een kleinschalig bedrijventerrein. Hier zijn onder andere een bouwbedrijf en een bedrijf dat handelt in autobanden gevestigd. De vigerende bestemmingsplannen bieden nog mogelijkheden voor meer bedrijven.



Bedrijf aan de Koekoeksdijk en agrarisch bedrijf aan de Verlengde Middenraai

Ook op de percelen Verlengde Middenraai 33 en Haarweg 79 worden in het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden voor bedrijvigheid geboden.

Het agrarisch bedrijf en de agrarische percelen zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Ten behoeve van de kwekerij is de bestemming 'Agrarisch – Kwekerij' opgenomen.

De bestaande bedrijven en de vigerende bouwmogelijkheden voor bedrijven op het bedrijventerrein Koekoeksdijk zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 rechtstreeks toegestaan. Op het bedrijventerrein zijn de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opgenomen. De aanduidingen zijn zodanig gekozen, dat op korte afstand van woningen alleen lichte categorieën bedrijvigheid zijn toegestaan. Voor de percelen Verlengde Middenraai 33 en Haarweg 79 is de aanduiding 'bedrijf' opgenomen.

Voor de bedrijfspercelen zijn de vigerende bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen. Per bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan.

Beroepen aan huis zijn algemeen mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen' en bij bedrijfswoningen.

3.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

Aan de Lijsterstraat bevindt zich een cluster van maatschappelijk voorzieningen, hier zijn de basisschool, het dorpshuis en een kinderdagverblijf gevestigd. Aan de Schepersweg zit ook een kinderdagverblijf bij een woning. De Gereformeerde kerk en de Hervormde kerk bevinden zich beide aan de Verlengde Middenraai. Aan de Voornweg is nog een school aanwezig, maar deze staat momenteel leeg.

Alle maatschappelijke voorzieningen in Nieuw-Balinge zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Alleen voor het kinderdagverblijf aan de Schepersweg is een aanduiding binnen de woonbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is de uitwisseling van de functies mogelijk.



Dorpshuis en Hervormde kerk

3.2.4 Sport

In het noordwesten van het plangebied liggen de voetbal- en trainingsvelden van de voetbalvereniging SV Nieuw – Balinge.

Deze sportvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. Gebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. Daarnaast is buiten het bouwvlak nog 60 m² aan gebouwen ten behoeve van berging toegestaan.

3.2.5 Recreatie en toerisme

Het dorpshuis heeft een bar met een zalencentrum. Bij drie woningen in het plangebied is een Bed & Breakfast aanwezig.

Het dorpshuis is opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'.

Binnen deze bestemming is aan de maatschappelijke voorzieningen gerelateerde horeca toegestaan. Ten behoeve van de Bed & Breakfast zijn specifieke aanduidingen opgenomen.

3.2.6 Groen en water

Het groene karakter van Nieuw-Balinge wordt gevormd door het openbaar groen in de vorm van tuinen aan de voorzijde van de woningen en houtsingels, het groengebied naast het dorpshuis en de school en langs de Breistroekenweg, het bos in het noorden van het plangebied en de agrarische percelen. Aan de oostzijde van de kern bevindt zich het kanaal de Middenraai.



Groenvoorziening naast het dorpshuis en de school en het kanaal de Middenraai

De groenvoorzieningen die structureel deel uitmaken van de groenstructuur binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. De kleinere groene plekken en het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel zijn opgenomen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - verblijfsgebied'. Hierdoor bestaat flexibiliteit om, indien dit aan de orde is, het profiel van de wegen aan te kunnen passen.

In het plangebied bevinden zich houtsingels en een aantal waardevolle bomen. De houtsingels en het bos in het noorden van het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Bos'.

De waardevolle bomen zijn op de verbeelding aangeduid als 'waardevolle boom'. Voor deze bomen is een beschermende regeling opgenomen. Hierin is opgenomen dat het zonder omgevingsvergunning niet mogelijk is bepaalde ingrepen te doen.

De Middenraai is opgenomen in de bestemming 'Water'.

3.2.7 Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen in het plangebied kennen een 50 km/h- of 30 km/h-regime. Fietzers maken gebruik van de rijbaan al dan niet door middel van een fiets-suggestiestrook.

Ten behoeve van de doorgaande wegen Verlengde Middenraai, Haarweg en Koekoeksdijk is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De overige wegen zijn opgenomen in de bestemming 'verkeer – Verblijfsgebied'. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

De fiets- en voetgangersverbindingen in het groen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Herinrichting van het groen en de fiets- en voetgangersverbindingen is, indien daar aanleiding toe is, dan ook mogelijk.

3.2.8 Bedrijf - Nutsvoorziening

In de kern komt een aantal nutsvoorzieningen voor. Deze voorzieningen zijn veelal binnen het openbaar gebied (groen en verkeer) gelegen.

De nutsvoorzieningen tot een oppervlak van 15 m² zijn algemeen mogelijk gemaakt binnen onder andere de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. De zendmast op de sportvelden is mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Sport'. De zendmast aan de Koekoeksdijk is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

3.3 Ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan zijn de uitbreiding van het nieuwbouwplan rondom de Boekweitstraat mogelijk gemaakt en de uitbreiding van de kleedkamers bij de sportvelden.

Uitbreidingsplan Boekweitstraat

In dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding van nieuwe woningen in de omgeving van de Boekweitstraat mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Balinge' uit 2000 staat woningbouw al toe op een groot deel van het uitbreidingsgebied. Dit bestemmingsplan biedt echter te weinig flexibiliteit. Er kunnen nog vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, terwijl er juist behoefte lijkt te zijn aan twee-onder-een-kapwoningen. Daarom is het hele gebied herbestemd.

In het gebied mogen nog maximaal 15 woningen worden gerealiseerd (met de vijf bestaande dus totaal 20). Dit zijn 2 woningen meer dan mogelijk op basis van het bestemmingsplan uit 2000. Aan dit aantal lijkt, op basis van het in ontwerp zijnde woonplan, tot 2020 behoefte te zijn. Feitelijk is er in het gebied ruimte voor meer dan 20 woningen. Dit wordt duidelijk op de indicatieve schets van het uitbreidingsplan. Hierbij moet wel benadrukt worden, dat de feitelijke invulling hiervan af kan wijken.

Om zo flexibel mogelijk met de ruimte om te kunnen gaan, is wel het hele gebied bestemd voor woningbouw. In het gebied mogen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd.

In het meest zuidelijke deel mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, aangezien deze woningen vooralsnog de overgang naar het landelijk gebied markeren. De looptijd van dit bestemmingsplan is naar verwachting langer dan de looptijd van het in ontwerp zijnde woonplan. Het is daarom goed mogelijk dat de woningbehoefte in deze periode groter blijkt te zijn. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen te vergroten tot maximaal 25 woningen. De wijzigingsbevoegdheid wordt pas worden toegepast nadat vrijwel alle andere kavels in het uitbreidingsplan verkocht zijn en nadat er uit een woningbehoefteonderzoek is gebleken dat er daadwerkelijk behoefte is aan extra woningen.



Schets uitbreidingsplan

Ten behoeve van de nieuwe woningen aan de Boekweitstraat is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. In de regels is vastgelegd dat er maximaal 15 woningen gerealiseerd mogen worden. Er mogen zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd, met uitzondering van de twee meest zuidelijke percelen. Hier zijn alleen twee vrijstaande woningen toegestaan. In de regels zijn maatvoerings- en situeringseisen opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen te vergroten tot een maximum van 25. Als voorwaarde is opgenomen dat aangetoond moet worden dat er een behoefte is aan een hoger aantal nieuwe woningen.

Uitbreiding kleedkamers sportpark

Het huidige aantal kleedkamers op het sportpark is niet voldoende, daarom is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om de kleedkamers aan de oostzijde uit te breiden.

Ten oosten van de bestaande kleedkamers is het vigerende bouwvlak uitgebreid zodat de een uitbreiding van de kleedkamers mogelijk is. Ten noorden van de kleedkamers is een stuk van het bouwvlak afgehaald, zodat het totale oppervlak aan toegestane gebouwen hetzelfde blijft. Buiten het bouwvlak mag 60 m² aan gebouwen ten behoeve van bergingen worden gebouwd.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Balinge' is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. Er worden maximaal 15 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Bij een conserverend bestemmingsplan is een groot aantal omgevingsaspecten niet relevant en kan onderzoek achterwege blijven. Voor deze gebieden moet in ieder geval aandacht worden besteed aan de aspecten externe veiligheid, water, geur, archeologie en kabels/leidingen. Onderstaand wordt per omgevingsaspect aangegeven of er een onderzoeksplicht is en/of hoe het aspect is vertaald in het bestemmingsplan.

4.1 Geluid

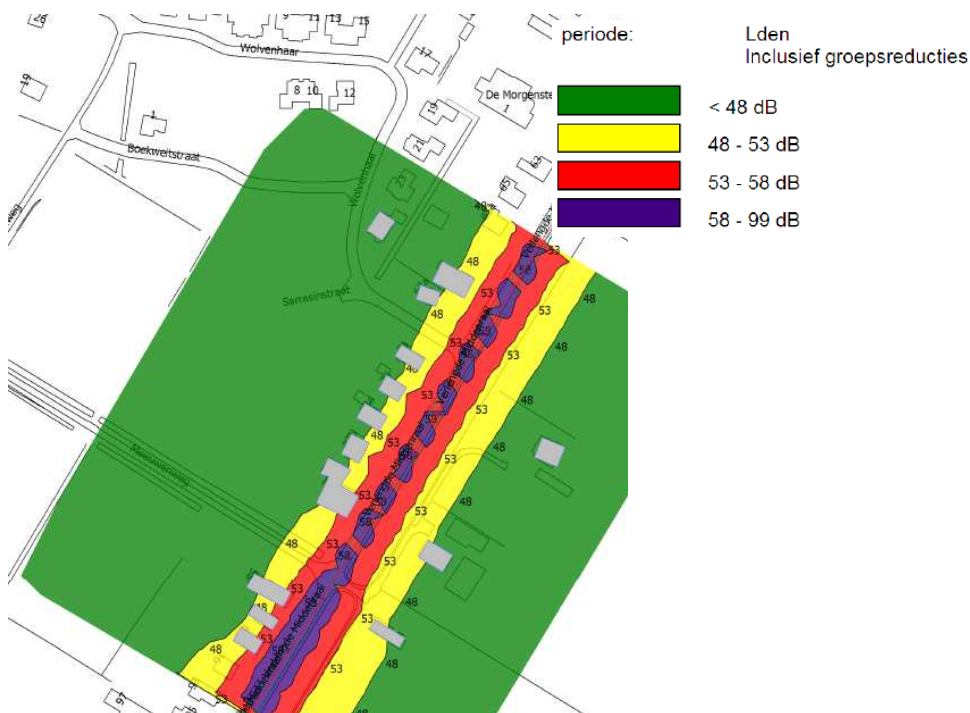
Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (onder andere woningen, scholen etc.) mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Indien binnen het plangebied geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidsgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukke wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

Ontwikkelingslocatie

De nieuwe woningen zijn gesitueerd binnen de zone van de Verlengde Middenraai, de Meeuwenweg, de Breistroekenweg, de Sarrasinstraat. In het kader van de Wet geluidhinder is hier sprake van een nieuwe situatie, wat betekent dat de woningen in principe moeten voldoen aan de in de wet gestelde voorkeursgrenswaarde (48 dB Lden). Onder voorwaarden is een hogere gevelbelasting toegestaan.

Voor de locatie is de Verlengde Middenraai maatgevend. De overige wegen zijn vanwege de zeer lage verkeersintensiteit niet relevant. Aan de hand van het gemeentelijk verkeersmodel is een akoestisch onderzoek iopgesteld. Bij de berekeningen is rekening gehouden met de wegdekverharding, maximum snelheid en de verkeersintensiteit (voor het jaar 2022) en verkeerssamenstelling op de Verlengde Middenraai. Er is gerekend met de heersende maximum snelheid op de weg in het aandachtsgebied.



Geluidbelasting Verlengde Middenraai, 2022 (inclusief aftrek art. 110g Wgh)

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (in dit geval de 48 dB contour inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) niet wordt overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

Binnen de grenzen van het plangebied komen een agrarische akkerbouwbedrijf en een kwekerij voor. In de omgeving van het plangebied zijn daarnaast diverse agrarische bedrijven gevestigd. Voor een aantal van deze bedrijven gelden ingevolge het Besluit landbouw milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkte in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde 'omgekeerde werking').

Voor agrarische bedrijven die niet vergunningplichtig zijn, geldt het Besluit landbouw milieubeheer. In dit besluit zijn afstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt in nieuwe situaties een afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object in categorie I of II (onder andere een geurgevoelig object binnen de 'bebouwde kom'). Voor inrichtingen waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt een afstand van 50 meter. Indien in nieuwe situaties niet aan deze afstanden wordt voldaan, valt het agrarische bedrijf niet langer onder het Besluit landbouw milieubeheer, maar is het vergunningplichtig. Vergunningplichtige veehouderijen worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Ingevolge deze wet gelden rond veehouderijen geurcontouren of vaste afstanden waarmee rekening dient te worden gehouden. Via een geurverordening kunnen gemeenten afwijken van de 'standaard' normen die in de Wgv zijn opgenomen.

Verordening geurhinder en veehouderij

De geurverordening en de bijbehorende geurgebiedsvisie van de gemeente zijn in april 2011 vastgesteld. De verordening vormt het toetsingskader voor (woningbouw)initiatieven in relatie tot geurhinder van intensieve veehouderijen. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen een geurcontour is een onderzoek naar geur noodzakelijk.

Ontwikkelingslocatie

Aan de Verlengde Middenraai 62 en 66 zijn twee melkveehouderijen gevestigd. Deze bedrijven zijn in de geurgebiedsvisie opgenomen in de lijst met veehouderijen met vaste afstanden. Conform de geurverordening moet voor kernen met een landelijk karakter, waaronder Nieuw-Balinge, een afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van de veehouderij tot de gevel van een geurgevoelig object worden aangehouden. De genoemde veehouderijen bevinden zich op meer dan 100 meter van het uitbreidingsplan. Geurhinder levert geen belemmeringen op voor de realisering van de nieuwe woningen.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst van de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In het plangebied komen voornamelijk kleinschalige ambachtelijke bedrijven voor (categorie 1 en/of 2).

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. Voor de bedrijven op het terrein aan de Koekoeksdijk behoort de vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 tot de mogelijkheden. Hierbij is het gebied rondom de Koekoeksdijk aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

Conform de systematiek van 'inwaartse zonering' zijn bedrijven in de zwaardere milieucategorieën op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Dit is vertaald in de aanduidingen 'bedrijven tot en met categorie 3.1' en 'bedrijven tot en met categorie 3.2'.

Als bijlage bij de regels is een Staat van bedrijven gevoegd waarin een opsomming is gegeven van de bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2.

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft kantoren aan huis en kleine bedrijven. Deze activiteiten zijn in de meeste gevallen aan te merken als aan huis verbonden bedrijven of beroepen en zijn (rechtstreeks dan wel via een omgevingsvergunning voor het afwijken) toegestaan binnen de woonbestemmingen.

4.3 Bodem

Voor de locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voormalige bedrijfsactiviteiten kunnen de bodem nadelig hebben beïnvloed. Het is van belang dat onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden van grond op basis van het Besluit bodemkwaliteit vooraf bekend is. De gemeente heeft een bodeminformatiesysteem en bodemkwaliteitskaart opgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

Ontwikkelingslocatie

In 2009 is door Ingenieursbureau Oranjewoud BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de percelen aan de Wolvenhaar/Meeuwenweg.¹ Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat op de locatie maximaal licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zijn aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de tussen- en interventiewaarden. Op basis van deze onderzoeksresultaten worden er geen risico's verwacht voor de mens en/of het milieu. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

Niet het gehele gebied van het uitbreidingsplan is in dit onderzoek meegenomen. Er is nieuw onderzoek uitgevoerd naar het overige deel van het ontwikkelingsgebied.² De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding om aanvullend onderzoek te verrichten. Er zijn geen belemmeringen voor de wijziging van de functie.

¹ Ingenieursbureau Oranjewoud BV, Verkennend bodemonderzoek Wolvenhaar/Meeuwenweg te Nieuw-Balinge, kenmerk 16546-197980, 7 mei 2009

² Ingenieursbureau Oranjewoud BV, Verkennend bodemonderzoek Boekweitstraat te Nieuw-Balinge, kenmerk 16546-248462, 31 mei 2012

Voor de toepassing van de grond buiten de locatie is een onderzoek vereist op grond van het besluit bodemkwaliteit. De grond mag alleen worden toegepast op een bodem met dezelfde kwaliteitsklasse.

De onderzoeksrapportages zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

4.4 Riolering en waterhuishouding

4.4.1 Riolering

Nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen zullen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel. Daarnaast worden mogelijkheden onderzocht om nieuwe ontwikkelingen af te koppelen wanneer er oppervlaktewater in de nabijheid is gelegen.

In het plangebied liggen alleen leidingen van beperkte omvang, deze behoeven geen planologische bescherming en zijn dan ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.4.2 Waterhuishouding

Het beleid van de gemeente voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmeringen mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het gebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

4.4.3 Oppervlaktewater

Aan de oostzijde van de kern bevindt zich het kanaal de Middenraai. De Middenraai is opgenomen in de bestemming 'Water'. Binnen alle bestemmingen zijn daarnaast water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

Ontwikkelingslocatie

Op 30 maart 2012 is de digitale watertoets voor dit bestemmingsplan doorlopen en aan de hand hiervan is door het waterschap Reest en Wieden een watertoetsdocument opgesteld.

In het watertoetsdocument is de bestaande waterhuishouding in het plangebied beschreven, er zijn concrete uitgangspunten voor het bestemmingsplan gegeven en het vervolg van de watertoets en de uiteindelijk beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets is beschreven. Het watertoetsdocument is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Het plan bevindt zich in het stroomgebied van het Meppelerdiep. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 40 tot 80 cm onder het maaiveld. Er wordt in het plan rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het regenwater wordt niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar binnen het plangebied verwerkt. Bij het gescheiden afvoeren van regenwater wordt rekening gehouden met de drempelhoogte in relatie tot de fluctuatie van het ontvangende water. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, wordt bij de nieuwbouw gebruikgemaakt van niet-uitlogende materialen.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie wordt circa 3.000 m² aan verhard oppervlak gerealiseerd. Ter compensatie moet een waterbergend oppervlak van ongeveer 300 m² worden aangelegd. Om deze compensatie mogelijk te maken is ten zuiden van het plangebied en naast het perceel Boekweitstraat 1 de bestemming 'Water' opgenomen. Om wateroverlast en grondwateroverlast rond de bebouwing te voorkomen adviseert het waterschap een aanleghoogte van ten minste 30 cm boven de kruin van de weg.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2009 is het gemeentelijk 'Externe veiligheidsbeleidsplan 2009-2012' vastgesteld. Volgens het beleidsplan zijn er geen knelpunten in het kader van externe veiligheid. Er liggen geen kwetsbare objecten binnen de wettelijke risicocontouren. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen een risicocontour. Daarnaast is het verplicht om het groepsrisico in het bestemmingsplan te verantwoorden. Hiervoor wordt het beleidsplan van de gemeente als basis gehanteerd.

Het steunpunt Externe Veiligheid Drenthe heeft een veiligheidsstudie uitgevoerd ten behoeve van het aspect externe veiligheid voor dit bestemmingsplan.³ Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

In het kader van externe veiligheid is inzicht gegeven in de aanwezige risico's in voorliggend plangebied. In of nabij het plangebied komen geen wegen of spoorlijnen voor die van invloed kunnen zijn op het plan. In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn ook geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Buiten het plangebied liggen wel zes aardgastransportleidingen die van invloed zijn op het plangebied.

Aardgastransportleidingen

Ten westen van het plangebied liggen twee aardgastransportleidingen en ten oosten van het plangebied liggen vier aardgastransportleidingen. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient er rekening te worden gehouden met de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor de gasleidingen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (de PR 10^{-6} -contour ligt op 0 meter van de leidingen).

Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico GR. De 100% letaliteitsgrens van de buisleidingen varieert van 190 tot 220 meter (indicatief). Er liggen een aantal woningen en boerderijen in het plangebied die binnen het gebied waar nog 100% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dat geldt niet voor het uitbreidingsplan. Omdat het uitbreidingsplan buiten het invloedsgebied ligt van alle buisleidingen zijn deze niet meegenomen voor de bepaling van het GR. Als het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en het groepsrisico niet toeneemt door het besluit is een verantwoording van het groepsrisico niet vereist. Omdat aan deze voorwaarden wordt voldaan is geen verantwoording groepsrisico vereist.

4.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

4.6.1 Leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen.

4.6.2 Zendmasten

In het plangebied zijn twee zendmasten aanwezig. De zendmast op het sportpark is binnen de bestemming 'Sport' geregeld en ten behoeve van de zendmast aan de Koekoeksdijk is de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' opgenomen.

³ Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe, Onderzoek Externe Veiligheid – Risicoanalyse Actualisatie bestemmingsplan "Nieuw-Balinge", 28 maart 2012

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 (Historisch) waardevolle gebouwen

In het plangebied zijn geen monumentale, karakteristieke of waardevolle panden aanwezig.

4.7.2 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Midden-Drenthe is opgenomen op de archeologische verwachtings- en beleidskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart is onderscheid gemaakt tussen geregistreerde terreinen (AMK-terreinen en provinciaal archeologisch belang), verwachtingszones, verstoorde gebieden en signaalgebieden. De onderzoeksvereisten voor de verschillende gebieden varieert. Hoe groter de kans op archeologische waarden, hoe strenger de voorschriften. In het plangebied komen gebieden met een hoge en een middelhoge archeologische verwachting voor. Voor deze gebieden moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor projecten met een verstoringsoppervlak groter dan 1.000 m² en een verstoringdiepte van 30 centimeter en meer.

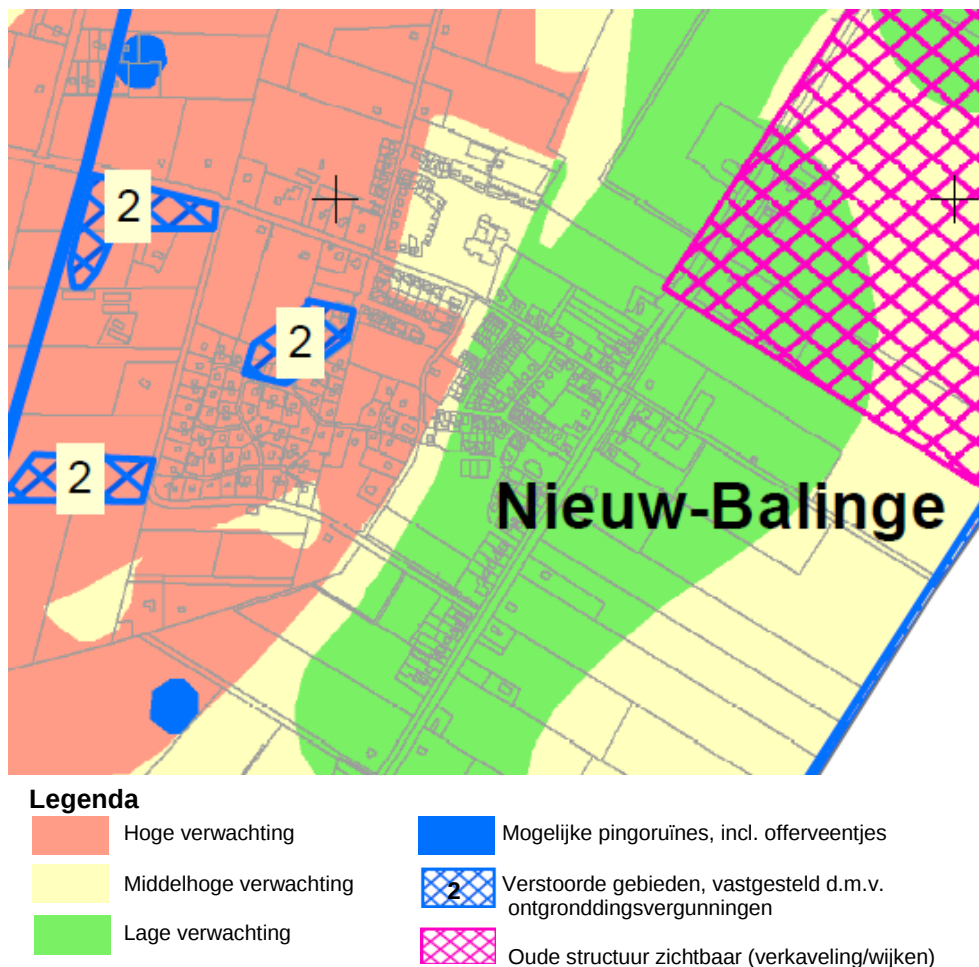
De verwachtingswaarden in het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

Ontwikkelingslocatie

Voor de twee geplande bouwlocaties aan de zuidrand van de kern van Nieuw-Balinge aan de Boekweitstraat en Wolvenhaar is een archeologisch onderzoek, een bureauonderzoek in combinatie met een inventariserend veldonderzoek, uitgevoerd.⁴ In het bureauonderzoek wordt vermeld dat het plangebied ligt in een gebied met grotendeels een middelhoge archeologische verwachting. Op grond van de uitkomsten van het bureauonderzoek is een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de podzolbodem grotendeels geroerd is en dat er geen vindplaats meer wordt verwacht. De onderzoekslocatie Boekweitstraat/ Wolvenhaar wordt op archeologische gronden vrijgegeven.

⁴ Ingenieursbureau Oranjewoud BV, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van Boekweitstraat en Wolvenhaar te Nieuw-Balinge, kenmerk 2012/57, 11 mei 2012



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Midden-Drenthe

Het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

4.8 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Ecologische Hoofdstructuur). Ten noorden en westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Mantingerzand. In 2009 is door Buro Bakker een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en naar eventuele negatieve effecten op de nabijgelegen beschermde natuurgebieden ten behoeve van het uitbreidingsplan Boekweistraat.⁵ Uit het onderzoek komt naar voren dat de afstand van het plangebied tot het Mantingerzand dusdanig groot is dat directe en indirecte negatieve effecten op de beschermde habitattypen niet te verwachten zijn. Toetsing van het uitbreidingsplan Boekweistraat aan de Natuurbeschermingswet (voortoets) is niet noodzakelijk.

Ten noorden en westen van het plangebied ligt tevens een gebied dat is aangewezen als Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Dit gebied ligt deels dicht bij het plangebied dan het Natura 2000-gebied en deels overlapt het het Natura 2000-gebied. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee, tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn. Het uitbreidingsplan valt niet binnen de begrenzing van de EHS.

4.8.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

⁵ Buro Bakker, Toetsing Flora- en faunawet voor uitbreiding van een woonwijk te Nieuw-Balinge, Assen, 2009

Ontwikkelingslocatie

Buro Bakker heeft naar aanleiding van het nieuwe bestemmingsplan en de gewijzigde plannen een nieuwe quickscan uitgevoerd om de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten ter plaatse van de ontwikkelingslocatie in beeld te brengen.⁶ Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Uit het door Buro Bakker uitgevoerde onderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied broedvogels aanwezig zijn. Voor broedvogels geldt een zwaar beschermingsregime. Bij extensivering van het huidige beheer (waarbij ruigtes ontstaan) kan vestiging van een aantal broedvogels in het onderzoeksgebied niet worden uitgesloten. Werkzaamheden, zoals het bouwrijp maken van de grond, dienen daarom buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

Buro Bakker concludeert verder dat de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in de reeds gerealiseerde bebouwing in het onderzoeksgebied niet leidt tot het nemen van vervolgstappen. De overige in het onderzoeksgebied gevonden en te verwachten soorten zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. Er geldt wel een algemene zorgplicht, wat inhoudt dat ingrepen zodanig worden uitgevoerd dat de beïnvloeding van de in het wild levende soorten planten en dieren minimaal is.

4.8.3 Monumentale bomen en houtsingels

Zoals in het groenbeleidsplan is opgenomen dient zuinig omgegaan te worden met oude groenstructuren en -elementen. Verspreid over de kern komen diverse monumentale bomen en houtsingels voor. De waardevolle bomen zijn op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding 'waardevolle boom'. De houtsingels zijn opgenomen in de bestemming 'Bos'. Door middel van een omgevingsvergunning in de regels voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden zijn de bomen en houtsingels beschermd.

4.9 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

⁶ Buro Bakker, 2012. Toetsing Flora- en faunawet voor dorpsuitbreiding in Nieuw-Balinge. Buro Bakker adviesbureau voor ecologie BV te Assen, in opdracht van de gemeente Midden-Drenthe.

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend bestemmingsplan maakt enkele nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.10 Duurzaam bouwen

Duurzaamheidsaspecten kunnen in een bestemmingsplan worden opgenomen voor zo ver deze ruimtelijk relevant zijn. Het reserveren van ruimte voor bestemmingen voor het opwekken van duurzame energie, voorzieningen voor gescheiden inzameling van afvalstoffen en voor het opvangen van hemelwater ten behoeve van het grijswatercircuit evenals openbaar vervoer of langzaamverkeersvoorzieningen zijn in een bestemmingsplan mogelijk. Deze aspecten hebben namelijk invloed op de inrichting van de ruimte.

Het opnemen van duurzaamheidseisen op gebouwniveau in een bestemmingsplan is niet mogelijk. Eisen met betrekking tot bijvoorbeeld de energieprestatie en de energievoorziening van gebouwen en andere DUBO-eisen (duurzaam bouwen) hebben geen ruimtelijke component.

Naar beste kunnen is in de regels ingespeeld op de ambitie duurzaamheid en bij de bestemming van gronden is rekening gehouden met het ruimte-behoefte voor de diverse voorzieningen. Het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan bepalingen met betrekking tot duurzaam bouwen op te nemen. Het bouwbesluit bevat een uitputtende regeling met betrekking tot prestatie-eisen. De ruimte voor milieubewust bouwen moet worden gevonden binnen het Bouwbesluit.

5 Het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

5.1.1 Toelichting op het juridische systeem

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. De landelijke regelgeving is vertaald in het 'Handboek bestemmingsplan Midden-Drenthe' versie 3, d.d. 23 december 2009. In dit handboek is ook een set standaardregels opgenomen als bijlage. Deze standaardregels vormen de basis voor de onderhavige regels.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning.

De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloopen en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

5.1.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de bepalingen over de wijze van meten met het toepassen van de regels.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder omgevingsvergunning voor het afwijken of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Onder paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn alle bepalingen opgenomen, die van toepassing zijn op alle bestemmingen binnen het plan of in ieder geval bestemmingsoverschrijdend zijn. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- *Anti-dubbelregel*: hierin wordt aangegeven dat gronden waarvoor al een eerdere, nog niet gebruikte, omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, buiten beschouwing worden gelaten bij latere vergunningaanvragen;
- *Algemene bouwregels*: in dit artikel worden bestemmingsoverschrijdende bouwregels opgenomen, zoals een bestaande maten en afstanden regeling;
- *Algemene gebruiksregels*: in dit artikel is opgenomen wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt gezien;

- *Algemene afwijkingsregels*: hierin worden de afwijkingsmogelijkheden voor alle bestemmingen opgenomen;
- *Overige regels*: hierin worden de regels opgenomen, die niet onder de hiervoor genoemde algemene regels passen, zoals de volgende regels: parkeernormen, algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, natuurbeschermingstoets en aanvullende werking welstandscriteria.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsrechtelijke bepalingen en de slotbepaling. De overgangsregels regelen hoe moet worden omgegaan met bouwwerken en gebruik van gronden, die op grond van de overige regels binnen het plan niet positief zijn bestemd, maar wel legaal tot stand zijn gekomen. De slotregel bepaalt hoe de set regels kan worden aangehaald.

5.2 De bestemmingen

Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijven al dan niet in combinatie met een kleine intensieve neventak en/of agrarische cultuurgrond, wonen ten dienste van het bedrijf, hobbymatig houden van dieren en extensieve recreatie.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat in het algemeen de bescherming van de landschappelijke waarden van de door beplante perceelscheidingen gevormde verkaveling en de schaal wordt nagestreefd.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang, een bed and breakfast, (productiegerichte) detailhandel en voor mest- of voeropslag buiten het bouwvlak. Binnen de bestemming is ten slotte ook een mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming van de gronden te wijzigen in een woonbestemming of een bedrijfsbestemming.

Agrarisch - Kwekerij

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd een kwekerijbedrijf en extensieve recreatie. Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat in het algemeen de bescherming van de landschappelijke waarden van de door beplante perceelsscheidingen gevormde verkaveling en de schaal wordt nagestreefd.

Agrarisch met waarden

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor cultuurgrond, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensieve dagrecreatie mederecreatie. Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructuurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van mest- en kuilopslag of de opslag van agrarische producten en voor het toestaan dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van landschappelijke beplanting. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden.

Bedrijf

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, het uitoefenen van dienstverlenende bedrijven en wonen ten dienste van het bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn ook bedrijven in milieucategorie 3.1 toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn ook bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 toegestaan.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' is opgenomen ten behoeve van de C2000-mast aan de Koekoeksdijk. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Bos

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bos, natuurterrein, voet- en fietspaden, onverharde wegen, in- en uitritten, water en de bescherming van de landschappelijke waarden van de door beplante perceelscheidingen gevormde verkaveling en de schaal, alsmede de kenmerkende grasbermen, inheemse beplanting van perceelscheidingen, greppels langs wegen en de aanwezigheid en aanplant van grote inheemse bomen

Er is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden.

Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming opgenomen en bestemd voor groenvoorzieningen, inritten en dagrecreatief medegebruik. Hieraan ondergeschikt zijn ook infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarvoor regels zijn opgenomen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van maatschappelijke voorzieningen. Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd.

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor, het uitoefenen van sportactiviteiten. Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Eén en ander met daarbij behorende erven en terreinen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor infrastructurele voorzieningen met een functie hoofdzakelijk ten behoeve van doorgaand verkeer. Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor infrastructurele voorzieningen met een functie hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer. Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd.

Water

De grotere wateren zijn voorzien van de bestemming 'Water' en zijn bestemd voor water, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en dagrecreatief medegebruik, met daaraan ondergeschikt infrastructurele voorzieningen, bruggen en duikers en openbare nutsvoorzieningen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of een met ruimte voor detailhandel, een kinderdagverblijf of een bed & breakfast ter plaatse van de desbetreffende aanduiding.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van een nieuwe aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten of voor splitsing van een woongebouw in meerdere woningen.

Ook voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is een speciale omgevingsvergunning nodig, waarmee werkzaamheden die de leiding zouden kunnen beschadigen kunnen worden gereguleerd.

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis verbonden beroepen, groenvoorzieningen en infrastructurele voorzieningen. Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen.

Er mogen maximaal 15 woningen gerealiseerd worden binnen deze bestemming. De maatvoerings- en situeringseisen zijn opgenomen in de regels.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is een speciale omgevingsvergunning nodig, waarmee werkzaamheden die eventuele archeologische waarden zouden kunnen schaden kunnen worden gereguleerd.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Balinge' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Daarnaast is in het bestemmingsplan het uitbreidingsplan Boekweitstraat opgenomen. Op grond van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. De gemeente is eigenaar van de gronden die gebruikt worden voor de uitbreiding van Nieuw Balinge. Het kostenverhaal is verzekerd door gemeentelijke grondexploitatie. Hieruit kan worden afgeleid dat de exploitatie van het uitbreidingsgebied geen onaanvaardbare risico's met zich meebrengt en dat tegen het voornemen derhalve uit financieel oogpunt geen bezwaren bestaan.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Balinge' heeft met ingang van 21 juni 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Op 3 juli 2012 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in Dorpshuis De Heugte.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn heeft één inspreker een inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota van inspraak en overleg'. In deze nota is aangegeven dat de reactie niet heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Balinge' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota van inspraak en overleg' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen plaatsgevonden.

7.2 Verdere procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Balinge' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

Bijlage

Nota van inspraak en overleg

