

**Bestemmingsplan Hardenberg Centrum,
Vechthof**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

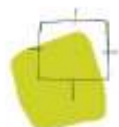
Bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Vechthof

V A S T G E S T E L D

Inhoud

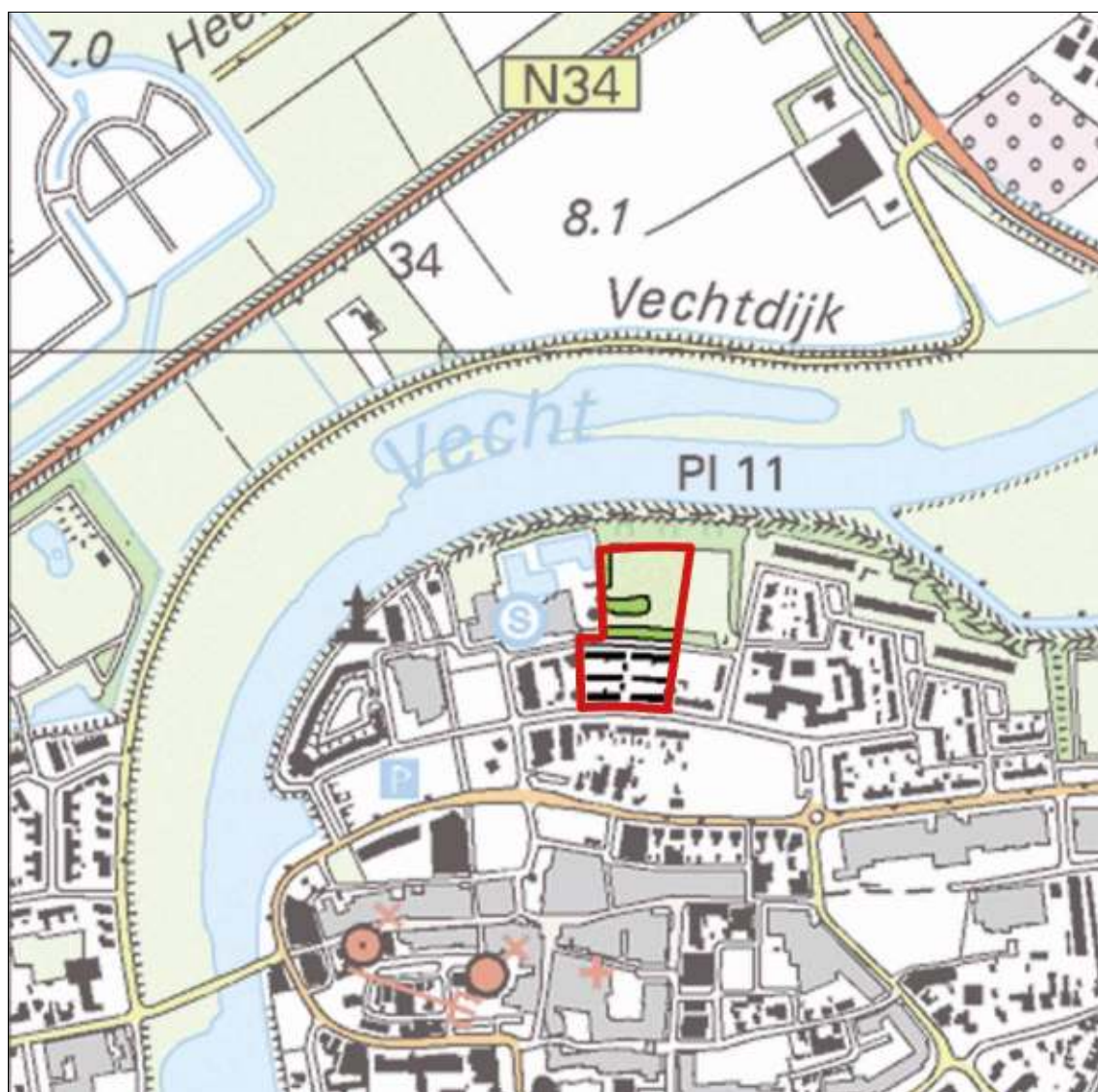
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

16 november 2010
Projectnummer 115.00.02.51.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Hardenberg, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Gemeentelijk beleid	13
3	Bestaande en nieuwe situatie	17
3.1	Bestaande situatie	17
3.2	Nieuwe situatie	19
4	Onderzoeken	25
4.1	Milieuzonering	25
4.2	Bodem	27
4.3	Water	28
4.4	Wegverkeerslawaaï	29
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Externe veiligheid	31
	4.6.1 Inrichtingen	31
	4.6.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen	32
4.7	Archeologie	33
4.8	Natuurwaarden	34
5	Juridische vormgeving	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Bestemmingen	37
5.3	Afstemming op andere wetten en verordeningen	39
5.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	41
6	Economische uitvoerbaarheid	43
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het plan om in het noordwestelijke deel van de wijk Marsch Kruserbrink, gelegen tussen het centrum van Hardenberg en de Overijsselse Vecht 45 woningen te bouwen. De initiatiefnemer van dit plan is D & H b.v. uit Zwolle. Het plan heeft de naam Vechthof.

AANLEIDING

Het plangebied ligt ten noordoosten van het centrum van Hardenberg. Het plangebied wordt aan noordzijde begrensd door de door te trekken Kruserbrink en aan de zuidzijde door de Marslaan. Aan de west- en oostzijde van het plangebied worden twee nieuwe wegen aangelegd. Deze beide noord-zuid lopende wegen worden aangelegd tussen de Marslaan en de door te trekken Kruserbrink. De weg aan de westzijde van het plangebied krijgt de naam Voermanstraat en de weg aan de oostzijde krijgt de naam Blauwververstraat. De Blauwververstraat vormt de oostelijke grens van het plangebied.

BEGREINZING PLANGEBIED

Tevens loopt de J.H. Prengerlaan van oost naar west door het plangebied. Ten noorden van de J.H. Prengerlaan vormt de Voermanstraat de westelijke grens van het plangebied. Ten zuiden van de J.H. Prengerlaan worden ten westen van de Voermanstraat ook nog vier woningen gebouwd en is de grens de bestaande bebouwing. De ligging van het plangebied staat ook aangegeven op de overzichtskaart voorin deze toelichting.

Het plangebied ligt in twee bestemmingsplannen. Het gedeelte ten zuiden van de J.H. Prengerlaan ligt in het bestemmingsplan Plan in onderdelen Hardenberg - Heemse (vastgesteld op 17 november 1962 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 mei 1963). Het deel van het plangebied dat in dit bestemmingsplan ligt heeft de bestemmingen Woningbouw klasse D en Weg.

VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Het gedeelte dat ten noorden van de J.H. Prengerlaan ligt valt onder het bestemmingsplan Hardenberg Centrum (vastgesteld op 29 juni 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 oktober 1977). Het gedeelte van het plangebied dat in dit bestemmingsplan ligt heeft de bestemmingen Stadstuin en Openbaar Groen.

Het realiseren van de 45 woningen is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Er wordt namelijk buiten de op de plankaart vastgestelde bebouwingsoppervlakten gebouwd en het gebruik past niet binnen de voorschriften.

Het voornemen om in dit gedeelte van Hardenberg woonbebouwing op te richten heeft al een eerdere procedure doorlopen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 november 2008 namelijk een vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 2 WRO genomen. Bij het plangebied van dit vrijstellingsbesluit was het gedeelte tussen de door te trekken Kruserbrink en de Vechtdijk ook opgenomen. Hier is een appartementencomplex gepland.

Doordat het vrijstellingsbesluit eventuele aan- en uitbouwen bij de woningen niet mogelijk maakt en hier wel behoefte aan bestaat en omdat er tevens behoefte bestond om eventueel tien woningen om te zetten naar 18 woonzorgeenheden is ervoor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Zoals hiervoor al is vermeld, is het plangebied van dit voorliggende bestemmingsplan kleiner dan dat van het vrijstellingsbesluit, zodat het appartementencomplex, dat wel is opgenomen in het vrijstellingsbesluit, buiten dit bestemmingsplan valt.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt het relevante provinciale en gemeentelijke beleid behandeld. In hoofdstuk drie worden de huidige en de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk vier komen de verschillende milieuaspecten aan de orde. De onderdelen die in dit hoofdstuk worden behandeld, zijn milieuzonering, bodem, water, wegverkeerslawaaai, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en natuurwaarden. In de daarna volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte komt in hoofdstuk zeven de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Beleid 2

2.1

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel die op 1 juli 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld, beschrijft de provincie haar visie, beleidskeuze en uitvoeringsstrategie ten aanzien van ruimte, water, milieu, verkeer en bodem. De Omgevingsvisie heeft de status van Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro).

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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

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

BELEIDSAMBITIE

In het provinciaal beleid staat het sturingsmodel centraal. Bij dit model draait het om drie vragen. De eerste vraag is of een ontwikkeling wenselijk is. Hierbij zijn de generieke beleidskeuzes van belang. De tweede vraag is waar de ontwikkeling plaats kan vinden. Hierbij is het ontwikkelingsperspectief van een locatie van belang. De derde en laatste vraag is hoe de ontwikkeling wordt ingepast in het landschap. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van belang. In het navolgende wordt ingegaan op deze drie vragen.

STURINGSMODEL

Bij woningbouw in de stedelijke omgeving hanteert de provincie de SER-ladder. Dit komt erop neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering moeten worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Aangezien in het voorliggende bestemmingsplan sprake is van inbreiding wordt er voldaan aan de SER-ladder.

GENERIEKE BELEISKEUZES

Daarnaast passen de woningaantallen uit het onderhavige bestemmingsplan binnen de prestatieafspraken wonen en de woonvisie.

Hiermee is de conclusie dat de ontwikkeling wenselijk is en past binnen de generieke beleidskeuzes.

Voor Hardenberg geldt het ontwikkelingsperspectief 'steden als motor'. Hierbinnen wordt het plangebied aangeduid als een woonwijk. De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat binnen deze aanduiding ruimte is voor herstruc-

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

turering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus.

De ontwikkeling past hiermee binnen het ontwikkelingsperspectief.

GEBIEDSKENMERKEN

Bij de vraag hoe de ontwikkeling dient te worden ingepast in het landschap wordt een lagenbenadering gehanteerd. In totaal zijn er vier lagen. De natuurlijke laag van het plangebied is 'beekdalen en natte laagtes'. De ambitie van de provincie is om de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren in het landschap vorm te geven. Het voorliggende bestemmingsplan sluit hierop aan door bij het ontwerp gebruik te maken van de ligging bij de Vecht.

Bij de laag van het agrarisch cultuurlandschap valt het plangebied onder twee lagen namelijk het 'maten- en flierenlandschap' en het 'essenlandschap'. De ambitie van de provincie is om deze beide landschappen zoveel mogelijk te behouden. Aangezien het plangebied niet meer in gebruik is als agrarisch gebied kan hier niet bij worden aangesloten.

De stedelijke laag is 'bebouwing woonwijken 1955-nu'. De provincie geeft hierbij aan dat herstructurering van de naoorlogse wijken een belangrijke opgave voor vitale steden is. Als er ontwikkelingen plaatsvinden in deze wijken dan voegt de nieuwe bebouwing zich in de aard, de maat en het karakter van het grotere geheel, maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze eis.

Bij de lust- en leisurelaag valt het plangebied onder de aanduiding 'stads- en dorpsfront'. Op deze plekken is er vanuit het landschap zicht op de stad en omgekeerd. De ambitie van de provincie is om deze kwaliteit te benutten en dat de stad zich hier van zijn beste kant laat zien. Binnen het bestemmingsplan wordt hierbij aangesloten, onder andere doordat de woningen langs de Kruserbrink met de voorkant richting de Vecht worden gesitueerd.

De conclusie is derhalve dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen de gebiedskenmerken die voor het plangebied gelden.

CONCLUSIE STURINGSMODEL

Zoals uit het vorenstaande blijkt voldoet het voorliggende bestemmingsplan aan alle drie de onderdelen van het sturingsmodel van de provincie Overijssel.

Voor de woningbouw in het plangebied is naast het sturingsmodel nog een aantal andere beleidspunten uit de Omgevingsvisie van belang. Deze punten worden hierna kort behandeld.

STREEKFUNCTIE HARDENBERG

In de Omgevingsvisie heeft Hardenberg een (economische) streekfunctie en krijgt Hardenberg de ruimte om zich als locatie voor wonen, werken en voorzieningen te ontwikkelen. Dit ontwikkelingsperspectief voor Hardenberg komt overeen met de ontwikkeling zoals die in het Streekplan Overijssel 2000+ was aangegeven.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

Bij stedelijke ontwikkeling wil de provincie de gemeenten aan een aantal algemene principes binden, onder andere aan principes van duurzaamheid. Hiertoe behoort bijvoorbeeld het optimaal benutten van de ruimtelijke mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij dienen echter de

karacteristieke waarden te worden gehandhaafd en waardevolle binnenstedelijke groenstructuren zorgvuldig te worden ingepast.

In de Omgevingsvisie wordt extra nadruk op het belang van herstructurering gelegd. Door meer aandacht voor herstructurering wil de provincie inzetten op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus.

De woningbouw in de steden dient zich te richten op meer differentiatie binnen de voorraad zodat er voldoende ruimte is voor het huisvesten van alle doelgroepen.

In de Omgevingsvisie concludeert de provincie dat de veranderende bevolkingssamenstelling gevolgen heeft voor de woonopgave. Zo geeft de provincie aan dat het aantal ouderen toeneemt en dat in verband hiermee ouderen in staat moeten worden gesteld om zelfstandig te blijven wonen. Daarnaast constateert de provincie dat er steeds meer vraag is naar initiatieven waarbij mensen zelf hun woonomgeving, bijvoorbeeld in combinatie met zorg, kunnen organiseren.

Tevens is in de omgevingsvisie opgenomen dat Hardenberg haar ligging aan de Vecht beter kan benutten door de kern meer te verbinden met de Vecht door middel van waterfrontontwikkelingen. Hiermee kan bovendien de kwaliteit van het woonmilieu worden verbeterd.

De bouw van de 45 woningen past binnen de provinciale Omgevingsvisie. De ontwikkeling past namelijk binnen de generieke beleidskeuzes, het ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken, waardoor wordt voldaan aan alle drie de niveaus van het sturingsmodel.

Bovendien wordt voldaan aan het overige beleid uit de Omgevingsvisie. De ontwikkeling past namelijk binnen de streekfunctie die Hardenberg heeft en er wordt voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld bij stedelijke ontwikkeling en woningbouw.

TOETSING AAN PROVINCIAAL BELEID

2.2

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in 2002 het Masterplan Centrum Hardenberg opgesteld. Dit plan beschrijft een aantal grootschalige projecten op het gebied van woningbouw, winkels en infrastructuur voor het centrum van Hardenberg, met als doel om de regionale functie van Hardenberg te versterken.

MASTERPLAN (PLUS)
GEMEENTE HARDENBERG

Het Masterplan Plus Centrum Gemeente Hardenberg uit 2005 is hierop een vervolg. In het Masterplan Plus wordt op structuurniveau verder beschreven hoe de stad Hardenberg zich in de komende 15 jaar kan ontwikkelen.

Voor het masterplan zijn een aantal algemene uitgangspunten opgesteld. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- het versterken van de identiteit van het centrum, waarbij het historisch centrum goed tot zijn recht zal komen;
- meer woningen in het centrum en vernieuwing of vervanging van bestaande woningen;
- in het centrum staan bereikbaarheid en leefbaarheid centraal;
- duurzaamheid is het uitgangspunt bij alle ontwikkelingen in het centrum.

Ten aanzien van de functie wonen wordt in het Masterplan aangegeven dat het wenselijk is woonmilieus zoveel mogelijk te mixen, zodat er een grote diversiteit in uitstraling ontstaat. Tevens is opgenomen dat in het centrumgebied in de planperiode ongeveer 900 woningen, verdeeld over verschillende doelgroepen, worden gebouwd. Specifiek voor Marsch Kruserbrink is opgenomen dat wordt gestreefd naar het aantrekken van (jonge) gezinnen in deze wijk.

MARSCH KRUSERBRINK

In het Masterplan wordt daarnaast de toekomstige situatie voor de hele wijk Marsch Kruserbrink omschreven. Hierover is het volgende opgenomen:

- de wijk zal voornamelijk een centrumgerelateerde woonwijk zijn met diversiteit van woonmilieus met woon-zorgconcepten en woonwerkconcepten;
- in de nieuwe wijk wordt een klimaat gecreëerd waar de auto te gast is;
- om het besloten en introverte karakter van de wijk te openen, krijgt de wijk een radiaalsgewijze verkaveling (zie hiervoor figuur 1). De oost-west oriëntatie wordt doorbroken door noord-zuid lijnen, hierdoor worden gebieden zoals de Vecht en het centrum meer bij de wijk betrokken.



Figuur 1. Uitsnede van de stedenbouwkundige schets van Marsch Kruserbrink

Ten slotte is in het Masterplan ten aanzien van de nieuwbouw aan de J.H. Prengerlaan en Marslaan opgenomen dat deze qua schaal, maat en kleur zal aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing.

Bij het Masterplan Plus hoort het beeldkwaliteitsplan ‘Hardenberg: Kwaliteit in de kern!’. Het beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit in hoofdlijnen vast voor het centrumgebied.

BEELDKWALITEITSPLAN

Over de herontwikkeling van de wijk Marsch Kruserbrink is in het beeldkwaliteitsplan het volgende opgenomen:

- de herontwikkeling van Marsch Kruserbrink bestaat uit het gedeeltelijk handhaven van bestaande woningen en het aanbieden van aanpassingen om de duurzaamheid in sociaal, functioneel en ruimtelijke zin te vergroten;
- de uitstraling van de wijk zal in grote lijnen niet veel afwijken van het huidige karakter;
- het is wenselijk de woonmilieus zo veel mogelijk te mixen waardoor een grotere diversiteit in uitstraling ontstaat;
- de blokken aan de Vecht zijn georiënteerd op het water.

De gemeente heeft in 2008 een woonplan, getiteld Duurzaam Wonen in Hardenberg, opgesteld voor de periode van 2008 tot en met 2012. De missie van de gemeente, zoals deze in het woonplan wordt omschreven, is om een groene gemeente te blijven waar het duurzaam en veilig wonen is. Hierbij wil de gemeente allereerst voldoende woonmogelijkheden bieden aan haar eigen inwoners, maar daarnaast wil de gemeente eveneens voldoende woningen bieden voor mensen van buiten Hardenberg. Ten slotte is het streven om een energie-

WOONPLAN

neutrale gemeente te zijn. Bij dit laatste streven vormt de woningvoorraad een belangrijke factor.

Voor het bereiken van deze missie zijn een aantal beleidsdoelen vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende beleidsdoelen van belang:

- om de leefbaarheid op peil te houden streeft de gemeente naar een gedifferentieerde leeftijdsopbouw. Om dit te bereiken wordt ingezet op het huivesten van onder andere jonge huishoudens en vermogende mensen;
- de gemeente wil inspelen op de kwalitatieve woonvraag van een aantal specifieke doelgroepen, zoals ouderen en mensen met een beperking. Uitgangspunt is dat deze doelgroepen zolang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Hierbij is het leveren van zorg aan huis een belangrijke voorwaarde;
- de gemeente zet zich in voor duurzaam bouwen en energiebesparing. Hierbij is het uitgangspunt van de gemeente dat voor alle nieuwbouwplannen en renovatieprojecten een energievisie wordt opgesteld.

WELSTAND

Voor het Masterplan Plus Centrum Hardenberg is een kwaliteitsteam ingesteld dat de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit beoordeelt van alle projecten binnen het Masterplan. Op 15 mei 2008 is het plan voor de Vechthof akkoord bevonden door dit Kwaliteitsteam.

Daarnaast heeft de Welstandscommissie het plan voor de Vechthof beoordeeld. De Welstandscommissie heeft bij brief van 16 juni 2008 geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

TOETSING AAN GEMEENTELIJK BELEID

Zoals uit het vorenstaande blijkt sluit de bouw van de 45 woningen in het plangebied goed aan bij het gemeentelijk beleid. Dit beleid is immers gericht op het creëren van een diversiteit aan woonmilieus, het optimaliseren van de relatie met de Vecht en het bouwen of vervangen van woningen in het centrum. Het plan past eveneens binnen de in het Masterplan en bijbehorende beeldkwaliteitsplan gegeven voorwaarden.

Bestaande en nieuwe situatie

3

3.1

Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van het centrum van Hardenberg. Het plangebied wordt begrensd door een aantal wegen. De door te trekken Kruserbrink begrenst het plangebied aan de noordzijde, de Marslaan is de zuidelijke grens en de Blauwververstraat begrenst het gebied aan de oostzijde. Dwars door het plangebied, van oost naar west, loopt de J.H. Prengerlaan. Ten noorden van de J.H. Prengerlaan is de Voermanstraat de westelijke grens van het plangebied. Ten zuiden van de J.H. Prengerlaan worden ten westen van de Voermanstraat vier woningen gebouwd en hier ligt de westelijke grens van het plangebied dus tegen de bestaande bebouwing. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1 ha.

LIGGING

In de huidige situatie is het plangebied tijdelijk in gebruik als parkeerterrein en opslagterrein. Het parkeerterrein bevindt zich in het gedeelte van het plangebied dat ligt tussen de Marslaan en de J.H. Prengerlaan. In dit gedeelte van het plangebied stonden in het verleden woningen. Het ging om sociale woningbouw uit de jaren vijftig en zestig. De woningbouw bestond uit laag- en middelhoogbouw in blokverkaveling. De bouwblokken waren grotendeels zo gepositioneerd dat de achterkant van de woningen naar de Vecht lag. Deze woningen voldeden niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd en zijn daarom in de afgelopen jaren gesloopt.

GEBRUIK

Het gedeelte van het plangebied dat ligt tussen de J.H. Prengerlaan en de Kruserbrink is in gebruik als opslagterrein. In het verleden was dit terrein de ligweide van het ten westen van het plangebied gelegen zwembad de Marsch.

Het plangebied is gesitueerd tussen het centrum van Hardenberg en de Vecht. Het centrum van Hardenberg ligt ten zuidwesten van het plangebied en de Vecht loopt ten noorden van het plangebied.

OMGEVING PLANGEBIED

In de omgeving van het plangebied is in het kader van het Masterplan een aantal ontwikkelingen gaande. Zo is direct ten zuiden van het plangebied, op het Van Wellehovinckplein, een parkeerplaats met 119 parkeerplaatsen aangelegd. Ten zuidoosten van het plangebied, tussen de Marslaan en de Burgemeester Bramerstraat wordt een woon-servicezone met vier appartementencomplexen gerealiseerd.

Het woongebied ten oosten van het plangebied is in het kader van het Masterplan al grotendeels gerenoveerd. De bebouwing in dit gedeelte van de wijk bestaat over het algemeen uit twee bouwlagen met een kap.

Zoals eerder al vermeld, ligt ten westen van het plangebied het zwembad de Marsch. Ten westen van het plangebied ligt tevens het theater De Voorveghter.

De navolgende luchtfoto geeft een beeld van de globale ligging van het plangebied in ruimer verband.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied in ruimer verband, bron: Google Earth

GROENSTRUCTUUR

In de bestaande situatie zijn in het plangebied diverse bomen en bosschages aanwezig. De bomen en bosschages vormen een houtopstand langs de noord-, oost- en zuidrand van de voormalige ligweide van het zwembad. Bij de zuidrand, deze ligt langs de J.H. Prengerlaan, bestaat deze houtopstand uit de soort Amerikaanse eik met als onderbegroeiing hulst. Deze rij bomen is in een onderzoek¹ naar de waarde en vitaliteit van de bomen in het plangebied als beeldbepalend en waardevol aangemerkt. Langs de oost- en noordrand bestaat de houtopstand uit de soorten zwarte els, iep, acacia en esdoorn. De onderbegroeiing bestaat voornamelijk uit spontaan opgekomen en verwilderde vegetatie. Dit gedeelte van de houtopstand is in hetzelfde onderzoek als niet waardevol aangemerkt.

De voormalige ligweide van het zwembad bestond uit grasland. Op het gedeelte van het terrein waar geen opslag plaatsvindt, is deze vegetatie nog altijd aanwezig.

¹ Rapport Boom Effect Analyse, Prengerlaan te Hardenberg, opgesteld door Ecogroen Advies d.d. 6 december 2007, rapportnummer 07338.

In het gedeelte van het plangebied dat in gebruik is als parkeerterrein zijn geen groenstructuren aanwezig.

In de bestaande situatie zijn in het plangebied geen waterlopen aanwezig.

WATERLOPEN

3.2

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden in het plangebied 45 woningen gebouwd. Deze woningen zijn grondgebonden eengezinskoopwoningen van verschillende grootte. In het stedenbouwkundig plan worden de woningen onder verdeeld in vier types, namelijk:

- de marktwoning;
- de diepe stadsboerderij;
- de brede stadsboerderij;
- de dijkwoning.

De twee marktwoningen liggen aan de Marslaan en de tien dijkwoningen liggen aan de Kruserbrink. De overige 33 woningen vallen alle onder het type brede of diepe stadsboerderij. Deze 33 woningen worden aan de Voermanstraat en de Blauwververstraat gesitueerd.

De hierna volgende afbeeldingen geven een impressie van de vier types woningen. De afbeeldingen zijn indicatief. Navolgend wordt de inrichting van het plangebied nader beschreven, waarbij tevens wordt ingegaan op de mogelijkheid dat de tien dijkwoningen aan de Kruserbrink (deels) worden vervangen door woon-zorgeenheden, op het aspect duurzaamheid, op het aspect parkeren en op de wegen- en groenstructuur.



Figuur 2. Impressie van de marktwoningen



Figuur 3. Impressie van de diepe stadsboerderij



Figuur 4. Impressie van de brede stadsboerderij



Figuur 5. Impressie van de dijkwoning

Van de 45 woningen worden er twee aan de zuidrand van het plangebied, langs de Marslaan, gebouwd. De voorkant van deze woningen wordt richting de Marslaan gepositioneerd. Hierdoor ontstaat vanuit de woningen zicht op het Van Wevelinckhovenplein. Deze twee woningen vormen samen een gesloten blok. Hierdoor ontstaat aan deze zijde van het Van Wevelinckhovenplein een gewenst pleineffect.

WONINGEN

Er worden 33 woningen langs de Voermanstraat en de Blauwververstraat gebouwd. Deze woningen staan met de voorkant naar de weg en al deze woningen sluiten qua maat en schaal aan bij de bestaande bebouwing in Marsch Kruserbrink en omgeving. Deze aansluiting uit zich in het toepassen van een verticale parcelering en een wolfsdak met een afgeplatte voorzijde.

De overige tien woningen worden langs de door te trekken Kruserbrink gebouwd. Deze woningen worden met de voorkant richting de Vecht gepositioneerd. Door voor deze positionering te kiezen is er vanuit de woningen zicht op de Vecht en haar uiterwaarden, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het water wordt benut.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat daar waar de nieuwbouw van tien dijkwoningen aan de Kruserbrink zijn gepland, maximaal 18 woon-zorgeenheden kunnen worden gerealiseerd. Er bestaat de mogelijkheid dat hier een combinatie van grondgebonden woningen en woon-zorgeenheden worden gebouwd. De uiterlijke verschijningsvorm van de woon-zorgeenheden dient gelijk te zijn aan de verschijningsvorm zoals geldt voor de dijkwoningen.

WOON-ZORGEENHEDEN

De woon-zorgeenheden bestaan uit een zit- en slaapkamer en zijn voorzien van eigen sanitair. De overige ruimten in het gebouw (onder andere woonkamer, keuken en berging) worden door de bewoners gedeeld. Daarnaast worden er ten behoeve van alle 18 woon-zorgeenheden in het gebouw een gemeenschappelijke activiteitenruimte en een multifunctionele ruimte met berging gerealiseerd.

Er is voor deze opzet gekozen omdat voor de bewoners van de woon-zorgeenheden het groepsproces van groot belang is. Hierbij wordt voor de bewoners gestreefd naar een kleinschalige, herkenbare en huiselijke woonomgeving waar de bewoners zich thuis voelen.

Ten slotte is het voor de zelfstandigheid van de bewoners van belang dat in de nabijheid van de woningen maatschappelijke voorzieningen en opstapmogelijkheden voor het openbaar vervoer aanwezig zijn. Gezien de ligging in het centrum van Hardenberg wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Zoals uit het vorenstaande blijkt, is er in het plangebied sprake van een variatie in woningtypes. Daarnaast zorgt de gekozen inrichting ervoor dat er in de Vechthof sprake is van zowel stedelijk wonen (in het gedeelte dat aansluit bij het centrum) als van wonen aan het water (in het gedeelte dat grenst aan de Vecht). Hierdoor ontstaat een mix van verschillende woonmilieus.

De verschillende bebouwingsstructuren sluiten door afstemming van de maat en de schaal op elkaar aan. De gevels van de woningen verspringen iets ten opzichte van elkaar waardoor de indruk ontstaat dat de wijk in de loop der jaren is ontstaan. Dit wordt nog versterkt door het feit dat de naast elkaar gelegen woningen steeds net even anders zijn, bijvoorbeeld door een verschillende grootte van de ramen.

DUURZAAMHEID Bij de bouw van de woningen in het plangebied worden ten aanzien van het verhogen van de duurzaamheid de volgende maatregelen toegepast:

- de woningen worden gebouwd met een gebalanceerd ventilatiesysteem;
- de woningen worden verwarmd door elementen in de vloeren, deze elementen worden verwarmd via warmtewisselaars in de heipalen onder het gebouw;
- de woningen worden voorzien van waterbesparend sanitair.

WEGENSTRUCTUUR De bestaande wegenstructuur in het plangebied ondergaat een verandering. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de Kruserbrink, evenwijdig aan de Vechtdijk, doorgetrokken. Daarnaast worden in het plangebied twee nieuwe wegen aangelegd, de Voermanstraat en de Blauwververstraat. Beide wegen zijn noord-zuid georiënteerd en lopen van de Kruserbrink naar de Marslaan. De Voermanstraat loopt aan de westzijde van het plangebied en de Blauwververstraat loopt aan de oostzijde van het plangebied. Beide wegen kruisen de J.H. Prengerlaan. Deze laan is een belangrijke fietsroute en wordt daarom verkeersluw ingericht.

Door de nieuwe wegenstructuur wordt de oorspronkelijke oost-west oriëntatie doorbroken door noord-zuidlijnen. Hierdoor wordt de wijk zowel richting de Vecht als richting het centrum geopend. De ruimtelijke relatie van de wijk met deze beide plekken wordt hierdoor in de nieuwe situatie versterkt.

Ten noorden en ten zuiden van de J.H. Prengerlaan ontstaat een binnenhof. Dit ontstaat doordat de woningen grotendeels voorop de kavels worden gebouwd waardoor in het midden van het plangebied een ruimte ontstaat die aan alle zijden, behalve aan de J.H. Prengerlaan, is omsloten door woningen. In dit gebied wordt zowel ten zuiden als ten noorden van de J.H. Prengerlaan een weg aangelegd. Deze wegen dienen als ontsluiting voor de parkeerplaatsen die hier worden aangelegd.

PARKEREN De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de parkeercijfers van het CROW. Voor de woningen is als uitgangspunt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Hierbij is één parkeerplaats bestemd voor de bewoners en 0,5 voor de bezoekers. De bewonersparkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en de bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd in openbaar gebied.

In totaal worden 45 woningen gebouwd. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor deze woningen bedraagt hiermee 68, waarvan 45 voor bewoners op eigen terrein en 23 in de openbare ruimte. Van de 45 parkeerplaatsen op eigen terrein liggen er 29 in het binnenhof. De beide woningen aan de Marslaan beschikken over een garage en bij de vier woningen ten westen van de

Voermanstraat kan naast de woning worden geparkeerd. De tien woningen aan de Kruserbrink krijgen ieder een overdekte parkeerplaats, die via het binnenhof is te bereiken.

De bezoekersparkeerplaatsen liggen in openbaar gebied, onder andere aan de Blauwververstraat en de Voermanstraat.

Door een groot gedeelte van de parkeerplaatsen op eigen terrein en op het binnenhof te realiseren zijn de auto's minder prominent in de wijk aanwezig en wordt aangesloten bij het idee dat de auto te gast is in de wijk.

De bestaande groenstructuur in het plangebied ondergaat eveneens een verandering. De beeldbepalende rij Amerikaanse eiken met als onderbegroeiing hulst langs de J.H. Prengerlaan wordt in de toekomstige situatie grotendeels gehandhaafd. Dit wordt mogelijk gemaakt door de rooilijnen van de geplande bebouwing aan weerszijden van de J.H. Prengerlaan op meer dan 25 m van elkaar te leggen. Hierdoor ontstaat een ruime groenstrook waarin de bomen zich goed kunnen handhaven. De bestaande rij Amerikaanse eiken kan niet geheel gehandhaafd blijven, omdat ten behoeve van de Blauwververstraat en de Voermanstraat een doorsteek dient te worden gemaakt. Hiervoor zijn twee Amerikaanse eiken en circa tien stuks hulst verwijderd.

GROENSTRUCTUUR

De overige onderdelen van de bestaande groenstructuur kunnen niet worden ingepast in het plan. Dit gedeelte van de groenstructuur is als niet waardevol aangeduid. Dit vanwege het feit dat in dit gedeelte van de groenstructuur het merendeel van de bomen in zeer slechte conditie verkeren, of al dood zijn. Daarnaast is de onderbegroeiing voornamelijk spontaan opgekomen en bovendien verwilderd.

In de Blauwververstraat en de Voermanstraat worden nieuwe bomen aangeplant en er worden in het private gebied groepen en solitaire bomen en struiken aangelegd.

Uiteindelijk leidt dit, ondanks het verwijderen van een deel van de huidige groenstructuur, tot een versterking van de bomenstructuur. Hierdoor blijft het groene karakter van de wijk behouden. Daarnaast draagt de bomenstructuur bij aan de versterking van de oriëntatie in de wijk.

Door de voorgenomen ontwikkelingen komt er een permanente inrichting in het plangebied die een einde maakt aan het tijdelijke gebruik als parkeer- en opslagterrein. Daarnaast wordt door de invulling van het plangebied de relatie tussen het centrum van Hardenberg en de Vecht versterkt, waarbij het authentieke karakter van de stad bewaard blijft.

Onderzoeken

4

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de onderzoeken verwerkt als gevolg van de geldende wet- en regelgeving, voorzover relevant voor het onderhavige bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan milieuzonering, bodem, water, wegverkeerslawaaï, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie en natuurwaarden.

4.1

Milieuzonering

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen.

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de onderdelen geluid, geur, stof en gevaar. In de handreiking geeft de VNG aan dat de gegeven afstanden in het algemeen richtafstanden zijn en geen harde afstandseisen. Wat betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is echter wel aan te raden deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Onderzocht is of in de directe omgeving van het plangebied bedrijvigheid aanwezig is. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de omgeving van het plangebied een zwembad met een restauratie, een supermarkt en een theater liggen.

Het zwembad de Marsch ligt ten westen van het plangebied. De VNG maakt in haar publicatie onderscheid tussen overdekte en niet overdekte zwembaden. In dit geval heeft het zwembad zowel een overdekt als een niet overdekt gedeelte. De kortste afstand tussen het plangebied en het overdekte zwembad is circa 25 m en de kortste afstand tussen het plangebied en het niet overdekte zwembad is circa 55 m.

ZWEMBAD

Voor een overdekt zwembad geldt voor de onderdelen geur en gevaar een minimale richtafstand van 10 m en voor het onderdeel geluid geldt een afstand van 50 m. Bij een niet overdekt zwembad geldt voor gevaar een afstand van 10 m, voor geur een afstand van 30 m en voor geluid een afstand van 200 m. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstanden voor geluid, voor zowel het overdekte (50 m) als het niet overdekte bad (200 m).

In de huidige situatie ligt de dichtstbijzijnde woning van derden op een afstand van circa 20 m van het zwembad. Deze woning, gelegen aan de J.H. Prenger-

laan 2, is momenteel bepalend voor de geluidruimte van het zwembad. Aangezien de nieuwbouw in het plangebied op een grotere afstand van het zwembad ligt dan deze woning is nader onderzoek naar geluid niet noodzakelijk en kan van de richtafstand van de VNG worden afgeweken.

RESTAURATIE Daarnaast is in het zwembad nog een restauratie aanwezig. Aangezien deze restauratie voor de Wet milieubeheer een afzonderlijke inrichting is waarop het Activiteitenbesluit van toepassing is, wordt deze inrichting hier apart benoemd. Voor een dergelijke inrichting geldt voor geur, geluid en gevaar een minimale richtafstand van 10 m. De afstand tussen de restauratie en het plangebied bedraagt meer dan 30 m. Hiermee levert deze inrichting geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkelingen.

SUPERMARKT Aan het Van Wevelinckhovenplein, ten zuiden van het plangebied, ligt een supermarkt. Voor een supermarkt wordt door de VNG een minimale richtafstand van 10 m gehanteerd voor de onderdelen geluid en gevaar. De supermarkt ligt op meer dan 10 m van het plangebied. Hiermee wordt dus in principe voldaan aan de richtafstanden.

Er is voor de supermarkt echter nog een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat als gevolg van de laad- en losactiviteiten ter hoogte van de te realiseren woningen aan de Marslaan niet wordt voldaan aan het geluidsvoorschrift van 50 dB(A). Het akoestisch onderzoek is opgenomen bij de melding die in het kader van het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer (inmiddels Activiteitenbesluit) is gedaan voor het oprichten van de supermarkt.

De gemeente heeft door het stellen van maatwerkvoorschriften de berekende hogere gevelbelastingen als nadere eis aan de melding verbonden. Bij de vergunningaanvraag voor het nieuwe bouwplan voor de Vechthof is rekening gehouden met deze opgelegde maatwerkvoorschriften.

Hierna zijn nieuwe berekeningen² aan de karakteristieke geluidwering uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat alle woningtypen voldoen aan de gestelde eisen.

THEATER Circa 160 m ten westen van het plangebied ligt een theater. Voor een theater wordt in de publicatie van de VNG voor het onderdeel geluid een minimale richtafstand van 30 m gehanteerd. Het theater vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie

Bij het zwembad wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid, voor zowel het overdekte als het onoverdekte bad. Ten aanzien hiervan geldt echter dat voor de geluidruimte van het zwembad de woning aan de J.H. Prengerlaan 2 bepalend is. Er kan in dit geval van de richtafstand van de VNG worden

² Rapporten opgesteld door Cauberg Huygen d.d. 26 mei 2008, kenmerken 20071350-03 en 20071448-03.

afgeweken, omdat deze woning dichterbij het zwembad ligt dan het plangebied.

Voor de supermarkt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat niet wordt voldaan aan het geluidsvoorschrift van 50 dB(A). Bij de vergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen in het plangebied is hiermee rekening gehouden, waardoor de woningen wel voldoen aan de gestelde eisen.

De milieuzonering levert derhalve geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.2

Bodem

In opdracht van de initiatiefnemer heeft EcoReest B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Dit onderzoek is opgesteld in verband met de voorgenomen ontwikkelingen in de wijk Marsch Kruserbrink. Het gebied waarop het rapport betrekking heeft is dan ook groter dan het plangebied. Het plangebied maakt echter wel in zijn geheel deel uit van het gebied dat in het rapport is onderzocht.

De conclusie van het rapport, voor het gehele gebied, is dat de bodem binnen het onderzoeksgebied op enkele plaatsen verontreinigd is. In een nader onderzoek is aangetoond in welke mate. In de grond en het grondwater op het overige terrein zijn geen of geen noemenswaardige verhoogde gehalten aan onderzochte verontreinigende componenten aangetoond.

De geconstateerde verontreinigingen liggen niet binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Aangezien in het verrichte onderzoek minimaal aandacht is besteed aan de mogelijke aanwezigheid van asbest binnen het plangebied is door EcoReest B.V. nog nader onderzoek⁴ verricht. In dit onderzoek is ook de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank op het perceel J.H. Prengerlaan 23 onderzocht.

Dit onderzoek komt tot de volgende resultaten:

- in de bodem is puin en ander bodemvreemd materiaal aangetroffen;
- zintuiglijk zijn in het opgeboorde materiaal geen verontreinigingen waargenomen; visueel is geen asbest in of op de grond aangetroffen; lokaal is wel iets puin aangetroffen;
- omdat visueel geen asbest is aangetroffen, is de grond niet analytisch onderzocht op asbest;
- bij de locatie van de voormalige ondergrondse tank is in de grond een oliereactie waargenomen; analytisch zijn in de ondergrond echter geen verhoogde gehalten aan minerale olie of vluchtige aromaten gemeten;

³ Rapport Marsch-Kruserbrink, opgesteld door EcoReest B.V. d.d. 6 september 2007, kenmerk 07029.

⁴ Onderzoek uitgevoerd door EcoReest B.V. d.d. 29 februari 2008, kenmerk 080187.

- het grondwater bij de voormalige ondergrondse tank bevat eveneens geen verhoogde gehalten aan minerale olie of vluchtige aromaten.

De conclusie van dit onderzoek is dat de bovengrond geen asbest bevat. Ten aanzien van het bodemonderzoek op de locatie van de voormalige ondergrondse tank is de conclusie dat de grond zintuiglijk weliswaar vervuild is, maar dat dit door de analyse, voor zowel de grond als het grondwater, niet wordt bevestigd. Nader onderzoek naar de kwaliteit van de bodem wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van de beide uitgevoerde onderzoeken is de conclusie dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.3

Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, de zogenaamde watertoets.

Het waterschap en de gemeente hebben overleg gevoerd over het beoogd watersysteem in de wijk Marsch Kruserbrink. In tegenstelling tot dit bestemmingsplan heeft deze watertoets betrekking op het gehele gebied Marsch Kruserbrink Nieuwbouw.

Het waterschap heeft aangegeven dat in het plangebied in principe 800 m³ water moet worden geborgen. In het watersysteem zoals dat is uitgewerkt kan 'slechts' 650 m³ worden geborgen (250 m³ op straat, 400 m³ in de riolering). Bij de uitwerking van het watersysteem is door gemeente en waterschap geconcludeerd dat binnen het stedenbouwkundig plan redelijkerwijs niet meer ruimte voor water gevonden kan worden. Het systeem is echter wel zodanig uitgewerkt dat bij een maatgevende gebeurtenis geen wateroverlast in de woningen optreedt. Verder zal in het Kruserbrinkpark ook een grote hoeveelheid waterberging worden gecreëerd. Het watersysteem voldoet daarmee wel. Om deze reden heeft het waterschap ingestemd met het uitgewerkte watersysteem en met deze waterparagraaf. De 'restopgave' van 150 m³ mag van het waterschap mee worden genomen in het Kruserbrinkpark.

De gehele tekst van de watertoets voor Marsch Kruserbrink Nieuwbouw is opgenomen in de bijlagen.

4.4

Wegverkeerslawaa i

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 45 woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als zogenaamd geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of de woningen moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Voor de wegen in het plangebied geldt overal een maximale snelheid van 30 km/uur. Voor deze wegen geldt vanuit de Wet geluidhinder de zonevrijstelling (Wet geluidhinder artikel 74, lid 2), waardoor geen beoordeling hoeft te worden uitgevoerd van de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van wegverkeer. Op grond hiervan is voor het voorliggende bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het aspect wegverkeerslawaa i vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.5

Luchtkwaliteit

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de vierde dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder andere de volgende zaken gewijzigd:

REGELGEVING EUROPA

- die locaties waarop de regelgeving van toepassing is;
- de definitie van natuurlijke bronnen;
- mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en 'locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'

REGELGEVING NEDERLAND

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

NSL/NIBM

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

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

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

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 45 woningen. Op grond van CROW-publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden - vuistregelen en kengetallen gemotoriseerd verkeer van oktober 2007 mag worden uitgegaan van een toename van de ritproductie van zeven ritten per woning per etmaal. In totaal worden ongeveer 315 ritten per etmaal gegenereerd.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		315
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,38
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

4.6

Externe veiligheid

4.6.1

Inrichtingen

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

BEVI

Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Daarnaast gaat het Bevi in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting. In het Bevi wordt het groepsrisico gedefinieerd als de (cumulatieve) kans dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting (tot waar nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen). Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied te vergelijken met de oriënterende waarde (cumulatieve kans). Wanneer de oriënterende waarde wordt overschreden of de nieuwe ontwikkeling een verhoging van het groepsrisico met zich meebrengt, dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

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

De gemeente Hardenberg heeft een externe veiligheidsvisie opgesteld. In deze visie wordt onder andere aangegeven hoe met het aspect externe veiligheid dient te worden omgegaan bij ruimtelijke plannen.

EXTERNE VEILIGHEIDSVISIE
GEMEENTE HARDENBERG

ONDERZOEK

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die de ontwikkelingen in het plangebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Hierop zijn naast de Bevi-inrichtingen ook inrichtingen opgenomen die een bepaald risico voor de omgeving vormen omdat ze met gevaarlijke stoffen werken. Deze inrichtingen worden volgens de drempelwaardenlijst gekwalificeerd als hulpdienst relevant. Uit de risicokaart blijkt dat er één risicovolle inrichting in de omgeving van het plangebied ligt, namelijk het zwembad De Marsch. Dit zwembad ligt ten westen van het plangebied. Dit zwembad is echter geen Bevi-inrichting, maar is opgenomen op de drempelwaardenlijst vanwege de opslag van chloorbleekloog en zwavelzuur. Aangezien het zwembad niet onder het Bevi valt, hoeft deze inrichting ook niet te worden getoetst aan het beleid uit het Bevi. Het zwembad heeft dan ook geen risicocontouren.

De conclusie is derhalve dat er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die onder het Bevi vallen. Doordat deze inrichtingen afwezig zijn, levert de externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen dan ook geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.6.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. Net als bij inrichtingen gelden voor het bepalen van de externe veiligheidssituatie het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De wegen, spoorlijnen en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is, zijn opgenomen in de Risicoatlassen.

In haar externe veiligheidsvisie gaat de gemeente Hardenberg ook in op het vervoer van gevaarlijke stoffen. De routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de gemeente Hardenberg is op 28 april 2005 door de gemeente vastgesteld.

WEGEN

In de omgeving van het plangebied lopen de N34, de N343 en de J.C. Kellerlaan. Alle drie deze wegen zijn aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N34 loopt circa 350 m ten noorden van het plangebied, de J.C. Kellerlaan loopt circa 400 m ten noordoosten van het plangebied en de N343 loopt circa 1.000 m ten zuidwesten van het plangebied.

In de externe veiligheidsvisie van de gemeente is opgenomen dat in het gebied dat op meer dan 200 m van een route, die is aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, ligt in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld. Aangezien het plangebied niet binnen een afstand van 200 m van een van deze drie wegen ligt, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkelingen.

De Vecht loopt circa 40 m ten noorden van het plangebied. In de externe veiligheidsvisie van de gemeente Hardenberg is aangegeven dat er binnen de gemeente geen hoofdvaarweg met vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig is, daarom levert de ligging bij de Vecht geen belemmeringen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.

WATER

De spoorlijn Zwolle-Emmen loopt circa 670 m ten zuidoosten van het plangebied. Gezien deze afstand levert het eventuele vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.

SPOOR

De conclusie ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen is daarom dat dit onderwerp geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.7

Archeologie

Per 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd ter implementatie van het Verdrag van Malta, waarbij het archeologisch bodemarchief wordt beschermd tegen bodemverstoringen (dieper dan 30 cm) als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Monumentenwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van nieuwe planologische regelingen, zoals bestemmingsplannen, rekening te houden met te verwachten en aanwezige archeologische waarden. Het behoud van die waarden is het uitgangspunt.

Het onderzoeks- en adviesbureau voor Bouw Historie, Archeologie, Architectuurhistorie en Cultuurhistorie (BAAC) heeft daarom voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek⁵ uitgevoerd.

De conclusies van BAAC zijn dat binnen het plangebied geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting voor het plangebied laag. Op basis hiervan is het advies van BAAC dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Tevens is het rapport ter beoordeling voorgelegd aan de provinciaal Archeoloog. De provinciaal archeoloog heeft aangegeven dat kan worden ingestemd met de bevindingen uit het onderzoek en dat een vervolg onderzoek niet meer nodig is.

De aanwezigheid van archeologische resten of sporen is echter nooit volledig uit te sluiten. Daarom dient men bij bodemversturende activiteiten alert te zijn op het aantreffen van archeologische waarden. Als deze waarden worden

⁵ Hardenberg Planlocatie J.H. Prengerlaan, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, opgesteld door BAAC d.d. augustus 2007.

aangetroffen, dienen deze conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988, te worden gemeld.

4.8

Natuurwaarden

De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn door bureau Waardenburg b.v. getoetst aan de Flora- en faunawet en aan het vigerend gebiedsgericht natuurbeleid.

Hierna volgt een samenvatting van dit onderzoek.

Flora en Fauna

Het bureau Waardenburg b.v. heeft een oriënterend onderzoek uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek⁶ richt zich op het hele plangebied in de wijk Marsch Kruserbrink. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan maakt hiervan onderdeel uit. De conclusies uit dit onderzoek zijn daarmee ook van toepassing op het plangebied van dit bestemmingplan.

Dit onderzoek komt tot de volgende conclusies:

- bij het slopen van gebouwen zal rekening moeten worden gehouden met mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en gierzwaluwen;
- bij het verwijderen van de beplanting moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. In de beplanting zijn algemene broedvogels aangetroffen;
- de bosjes en onverharde delen in het plangebied hebben betekenis voor algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen;
- als gevolg van de ingreep wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen beschermde soorten.

Ten slotte wordt nog aanbevolen om voorafgaand aan de sloop van gebouwen onderzoek te doen naar het werkelijk voorkomen van steenmarter en vleermuis. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan worden echter geen gebouwen gesloopt, derhalve is het niet noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren.

Gebiedsgericht natuurbeleid

In aanvulling op het onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is door bureau Waardenburg een notitie⁷ opgesteld waarin wordt ingegaan op de mo-

⁶ Rapport Effecten op beschermde soorten Marsch-Kruserbrink, Hardenberg, opgesteld door bureau Waardenburg b.v., d.d. 25 februari 2008.

⁷ Aanvullende notitie opgesteld door bureau Waardenburg, d.d. 27 mei 2008.

gelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Dit onderzoek komt tot de conclusie dat op voorhand als gevolg van de ingreep geen negatieve effecten te zijn verwachten op de natuurwaarden van de Ecologische Hoofdstructuur.

De afstand tussen het plangebied en gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dermate groot dat de ontwikkelingen in het plangebied geen effecten hebben op deze beschermde gebieden.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de conclusie dat het onderdeel natuurwaarden geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen, zolang wordt voldaan aan de in de onderzoeken gedane aanbevelingen.

Juridische vormgeving

5

5.1

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

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

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervaardigd in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening/de SVBP 2008/IMRO 2008.

5.2

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Verkeer - Verblijf;
- Woongebied.

De indeling van het plangebied in bestemmingen is gebaseerd op basis van de beschikbare schets met betrekking tot het realiseren van 45 woningen en de mogelijkheid om tien dijkwoningen en/of 18 woon-zorgeenheden te realiseren. Bij het bepalen en uitwerken van de bestemmingen is tevens rekening gehouden met de in deze toelichting omschreven ruimtelijke kwaliteiten en uitgangspunten.

Verkeer - Verblijf

De bestemming Verkeer - Verblijf heeft betrekking op wegen ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden. Ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen vallen binnen deze bestemming. Gebouwen mogen binnen de bestemming niet worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, verlichtingsarmaturen mogen maximaal 8 m bedragen.

Woongebied

De bestemming Woongebied is bestemd voor wonen en tevens voor 18 woonzorgeenheden met daarbij behorende verkeer en verblijfsgebied, groen- en nutsvoorzieningen en water. In de regels en in de verbeelding is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen worden vrijstaand, tweeaaneen of aaneengebouwd gebouwd. De hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd; de woningen dienen te worden voorzien van een kap met een minimale dakhelling van 20°. In de bouwregels zijn de goothoogte en de bouwhoogte voorgeschreven.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd, mits de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 m bedragen.

Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. De aan huis verbonden activiteiten mogen uitsluitend in pandig worden verricht. Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving.

Binnen de bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' de bouw van zowel maximaal tien dijkwoningen als maximaal 18 woonzorgeenheden toegestaan. Het is mogelijk dat een combinatie van dijkwoningen en woonzorgeenheden wordt gerealiseerd. Onder woonzorgeenheden worden verstaan een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat is bedoeld voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven. De gebouwen ten behoeve van de woonzorgeenheden worden binnen het bouwvlak gebouwd en dienen te voldoen aan de voorgeschreven regels, geldend voor gebouwen binnen de bestemming.

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

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

5.3

Afstemming op andere wetten en verordeningen

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

Prostitutiebeleid

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

Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de regels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zal controle en toezicht moeten plaatsvinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen worden getracht om door overleg met de betrokkene een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhavingsmiddelen worden toegepast, zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving⁸. Hierna wordt ingegaan op de instrumenten waarmee een gemeente handhavend kan optreden. Het handhavingsbeleid zal in verband met de recente gemeentelijke herindeling in de nieuwe organisatiestructuur verder worden ontwikkeld.

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

PREVENTIEVE
HANDHAVING

⁸ Legaliseren is het in overeenstemming brengen van de overtreding met de geldende regelgeving. Legalisatie is mogelijk door vergunningverlening, het verlenen van een ontheffing of wijziging/herziening van het bestemmingsplan. Gedogen is het bewust afzien van handhaving. Het gedogen kan zowel expliciet geschieden in een schriftelijke gedoogbeschikking als impliciet in uitspraken of gedragingen waaruit de overtreder kan afleiden dat wordt afgezien van handhaving.

1. Voorlichting

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

2. Klachtenregistratie

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

3. Toezicht

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

4. Financiële maatregelen

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

5. Heldere lijn

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

REPRESSIEVE HANDHAVING

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

1. Publiekrechtelijke handhaving

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

dige belangenafweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

2. Privaatrechtelijke handhaving

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

3. Strafrechtelijk optreden

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

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

De gemeente heeft het convenant 'De ruimte op orde' met de provincie Overijssel ondertekend, waarbij de gemeente onder meer heeft aangegeven dat zij met een plan van aanpak komt om gestructureerde handhaving van bestemmingsplannen vorm te geven.

CONVENANT 'DE RUIMTE
OP ORDE'

5.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene ontheffingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels (Afstemming welstandstoets, uitsluiting seksinrichting en afstemming Algemene Plaatselijke Verordening) welke in paragraaf 5.3 uitvoerig zijn behandeld.

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

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



Voor het onderhavige bestemmingsplan is een exploitatieovereenkomst opgesteld. Hierin is onder andere de planschade geregeld. Deze exploitatieovereenkomst is op 26 juni 2006 door de initiatiefnemer en de gemeente Hardenberg ondertekend.

Daarnaast is er nog een anterieure overeenkomst afgesloten. Door middel van deze overeenkomst is het verhalen van de door de gemeente gemaakte kosten, met betrekking tot de extra planbegeleiding en het maken van het bestemmingsplan, geborgd.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



De gemeente heeft aangegeven dat voor het voorliggende bestemmingsplan geen mogelijkheid tot inspraak wordt geboden. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan naar de VROM-Inspectie, de provincie Overijssel en het waterschap Velt en Vecht gestuurd. Hierna worden de reacties van deze drie instanties en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan behandeld. De gehele overlegreacties van deze drie instanties zijn opgenomen in de bijlage.

Het onderhavige bestemmingsplan zal in procedure worden gebracht. Daarmee krijgt een ieder de mogelijkheid om op het plan te reageren.

VROM-Inspectie, Regioafdeling Oost

Opmerking

De VROM-Inspectie geeft aan dat het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie

De opmerking is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Provincie Overijssel

Opmerking

De provincie constateert dat het onderhavige bestemmingsplan van provinciaal belang is. De provincie merkt op dat in het plan wel wordt ingegaan op diverse aspecten van het provinciale beleid, maar dat het sturingsmodel als zodanig er niet in voor komt. De provincie merkt op dat er in het plan aandacht besteed dient te worden aan het sturingsmodel.

Reactie

In het voorliggende bestemmingsplan is paragraaf 2.1 (provinciaal beleid) aangepast. In deze paragraaf wordt nu ook ingegaan op het sturingsmodel van de provincie Overijssel.

Waterschap Velt en Vecht

Opmerking

Het waterschap meldt dat zij voor het voorliggende bestemmingsplan een herziene waterparagraaf heeft ontvangen en dat de opmerkingen van het waterschap correct zijn verwerkt in deze paragraaf.

Het Waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen het plan.

Reactie

In het voorliggende bestemmingsplan is de herziene waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.3 (water).

B i j l a g e n

WATERTOETS MARSCH KRUSERBRINK NIEUWBOUW

Herziene waterparagraaf als gevolg van wijzigen woonbestemming

Datum	: 16 mei 2010	
Aan	: Nijs Stam	Directiestaf, team Masterplan
Van	: Arend van de Wetering	Infrastructuur en Gebouwen
Kopie	: Wiely Luttmmer	Waterschap Velt en Vecht
	: Henri Legtenberg	Waterschap Velt en Vecht
	: watertoets@veltenvecht.nl	Waterschap Velt en Vecht
	: Damo Holt	Directiestaf, team Masterplan

1. Inleiding

In het waterbeleid voor de 21ste eeuw is opgenomen dat een nieuwe ontwikkeling 'waterneutraal' moet worden ontworpen. Dit houdt in dat binnen de ontwikkeling voldoende 'ruimte voor water' aanwezig moet zijn. Uitgangspunt hierbij is dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens in de 100 jaar voorkomt geen wateroverlast in de vorm van water in de woningen mag ontstaan. Bij de technische uitwerking van dit uitgangspunt moet voldaan worden aan de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21ste eeuw, Kaderrichtlijn Water, vijfde Nota over de ruimtelijke ordening en de beleidslijn Ruimte voor de rivier).

'Marsch Kruserbrink Nieuwbouw' maakt deel uit van het Masterplan Centrum Hardenberg. De bestaande bebouwing wordt deels gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw. In de waterparagraaf van het Masterplan is aangegeven dat per gebied de waterhuishouding verder wordt gedetailleerd. Voor Marsch Kruserbrink Nieuwbouw is deze detaillering in het voorjaar van 2008 uitgewerkt. In tegenstelling tot dit bestemmingsplan heeft deze detaillering betrekking op het gehele gebied Marsch Kruserbrink Nieuwbouw. Daar waar in onderstaande wordt gesproken over het plangebied wordt dan ook het gehele gebied Marsch Kruserbrink Nieuwbouw bedoeld.

De detaillering heeft geresulteerd in een riolerings- en waterplan voor Marsch Kruserbrink Nieuwbouw. Dit plan sluit aan bij het Regenwaterstructuurplan dat is opgesteld voor het centrum van Hardenberg. Het rioleringsplan voor Marsch Kruserbrink en het Regenwaterstructuurplan voor het centrum van Hardenberg zijn weergegeven in de bijlagen I tm VII. De plannen zijn in nauw overleg met het waterschap tot stand gekomen en zijn door het waterschap geaccodeerd.

2. Het plangebied

2.1 Huidige situatie

De huidige maaiveldhoogte in het plangebied ligt tussen 8.80 tot ca. 9.20 + NAP.

Het normale stuwpeil van de Vecht ligt tussen de 6.80 en 7.10 + NAP. De hoogste gemeten waterstand van de Vecht ligt tussen de 8,57 m + NAP (stuw bij De Koppel) en 8.92 + NAP (gemaal Baalder, peildatum 31-10-1998).

Het grondwaterpeil in het plangebied is rechtstreeks te relativieren aan het peil in de Vecht. De hoogste mogelijk voorkomende grondwaterstand ligt daarmee slechts enkele centimeters onder het maaiveld.

Op dit moment wordt het regenwater geloosd op het gemengde rioolstelsel van Hardenberg Centrum. In 'normale' situaties wordt het regenwater gezamenlijk met het vuile water (dwa) afgevoerd via een rioolgemaal naar de RWZI te Hardenberg. In 'pieksituaties' wordt het verdunde rioolwater geloosd via overstorten op de Vecht.

2.2 Toekomstige situatie

Maaiveldhoogte en verhard oppervlak

Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in de bijlagen. De huidige maaiveldhoogte zal in grote lijnen niet veranderen. Het huidige verhard oppervlak is 3,84 ha. In de toekomstige situatie zal dit 6,19 ha zijn. Dit betekent een toename van 2,35 ha.

wegprofielen

De gekozen wegprofielen zijn weergegeven in de bijlagen. Er is gekozen voor een zogenaamd 'omgekeerd dakprofiel', met een goot in het midden. Bij dit profiel ligt het vloerpeil van de woningen 32 tot 36 cm boven het gootpeil. Een groter hoogteverschil is niet mogelijk, omdat dan het afschot van de weg en het trottoir te groot zou worden. Dit is weer niet wenselijk voor met name rolstoelers.

Een aantal kruisingsvlakken worden als plateau's uitgevoerd. Deze plateau's hebben twee functies. In de eerste plaats maken ze het oversteken voor rolstoelers en wandelwagens gemakkelijker. In de tweede plaats zijn ze bedoeld om het water bij zeer hevige regenval in de straat vast te houden (zie verder hierover de paragraaf 'beoogd watersysteem') De locaties van deze plateau's zijn weergegeven in op de tekeningen in de bijlagen.

Vloerpeilen

De gekozen vloerpeilen zijn weergegeven in de bijlagen. In het project is niet gekozen voor kruipruimteloos bouwen. Gezien deze peilen en het gegeven dat het maaiveld niet verandert zal bij zeer hoge Vechtstanden (zoals bijvoorbeeld in 1998) incidenteel water in de kruipruimten kunnen staan.

3. Waterneutraal ontwerpen

Omdat het verhard oppervlak toeneemt neemt ook de hoeveelheid af te voeren water toe. Een belangrijke oorzaak van de toename van het verhard oppervlak is de aanwezigheid van een ligweide. Op de ligweide komen woningen en verharding. Om deze toename niet op naastgelegen deelstroomgebieden af te wentelen heeft het waterschap berekend dat er in het gebied van Marsch Kruserbrink Nieuwbouw in principe 800 m³ water moet kunnen worden geborgen.

4. Beoogd watersysteem

Het stedenbouwkundig plan dateert nog van voor de watertoets. Met het waterschap is de afspraak gemaakt dat bij de uitwerking van het watersysteem het stedenbouwkundig plan het uitgangspunt is.

Het watersysteem + een toelichtende memo zijn weergegeven in bijlagen. Hieronder wordt het watersysteem en de gemaakte keuzes nader toegelicht.

4.1 Vasthouden

Om de volgende redenen is niet gekozen voor het vasthouden van water op de plaats waar het valt :

- Vasthouden van water op platte daken is niet mogelijk omdat in het stedenbouwkundig ontwerp geen platte daken voorkomen;
- Het vasthouden van water op binnenterreinen is niet goed mogelijk omdat deze in de toekomst particulier bezit worden en e.e.a. dus niet handhaafbaar is;
- Het aanleggen van zogenaamde bergingskratten is niet effectief omdat het grondwaterpeil tijdens hoge Vechtstanden slechts 10 à 20 cm onder het maaiveld ligt.

4.2 *Bergen*

Omdat het stedenbouwkundig uitgangspunt is, is het creëren van extra oppervlaktewater niet mogelijk, dit past hier namelijk niet in. Daarom is er voor gekozen om in noodsituaties zoveel mogelijk water op straat te bergen. Een maximale straatberging kan worden gehaald door het toepassen van het al eerder genoemde 'omgekeerd dakprofiel' in combinatie met de plateau's.

Maatgevend voor de te halen berging is het laagste gelegen vloerpeil in het gebied, dit ligt ongeveer 9.10 + NAP. Voor de berekening is uitgegaan dat het water tot maximaal 0.20 m onder het laagste gelegen vloerpeil mag stijgen.

Doordat het gebied niet geheel vlak kan worden gelegd in verband met aansluiting op bestaande hoogten en laaggelegen vloerpeilen kan in het huidige plan ca. 250 m³ aan straatberging worden gehaald.

Bovenstaande is nader uitgewerkt op de tekeningen 'Ontwerp hoogtes Marsch Kruserbrink' en 'Standaard dwarsprofielen' in de bijlagen. Op deze tekeningen zijn ook de bestaande en toekomstige vloerpeilen aangegeven.

4.3 *Afvoeren*

In het plangebied plan wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwaterriool bestaat uit zowel infiltratieriolering als gesloten regenwaterriolering. Het hemelwaterriool wordt aangesloten op de regenwaterstructuur van het centrum van Hardenberg.

In zomerse perioden, bij lage grondwaterstanden, wordt het ingezamelde hemelwater geïnfiltréerd in de bodem door middel van een infiltratieriool. Bij hevige zomerse buien kan het water niet snel genoeg infiltreren en wordt het overtollige water via de regenwaterstructuur afgevoerd naar het Kruserbrinkpark. Dit park zal opnieuw worden ingericht, waarbij de inrichting zodanig is dat hier een grote hoeveelheid water kan worden geborgen. Pas wanneer deze berging volledig gevuld is zal worden geloosd op de Vecht (via een regenwateruitlaat bij gemaal Baalder).

In winterse perioden, bij hogere grondwaterstanden is infiltratie niet altijd mogelijk. In die situaties wordt de neerslag eerst in het RWA-riool geborgen en pas in tweede instantie afgevoerd.

De diameters van de riolering zijn is gedimensioneerd op de situatie dat ook bij extreme situatie het regenwater snel genoeg kan worden afgevoerd richting het Kruserbrinkpark. Hierdoor ontstaat ook extra berging.

Het waterschap heeft aangegeven dat de totale berging van het regenwaterriool (ca. 400 m³) mee mag worden genomen in de bergingscapaciteit.

4.4 *Afvoeren extreme situaties*

In extreme situaties bij hoge Vechtwaterstanden kan het water niet onder vrij verval worden afgevoerd naar de Vecht. In zo'n situatie zullen de in de regenwateroverstorten aanwezige schuiven worden dichtgezet. Het water dat niet meer kan worden geborgen zal dan door middel van een noodpompinstallatie worden afgevoerd naar de Vecht. Deze noodpompinstallatie zal worden opgesteld bij gemaal Baalder. Uit berekeningen blijkt dat bij voldoende pompcapaciteit bij een neerslaggebeurtenis van eens in de 100 jaar geen wateroverlast voorkomt in de woningen in het plangebied. Bij de geplande renovatie van gemaal Baalder zal rekening worden gehouden met een opstelplaats voor een grote pompinstallatie.

Verder zal ter plaatse van het appartementencomplex 'Vechtwachter' ruimte worden gecreëerd voor het laden, lossen en opstellen van een extra noodpomp. Deze ruimte zal worden voorzien van graskeien. Tijdens zeer extreme situaties zal deze noodpomp het water vanuit het regenwaterriool over de dijk in de Vecht pompen. De verwachting is dat de inzet van deze pompinstallatie maar zeer sporadisch nodig zal zijn (volgens de berekeningen minder dan eens in de 100 jaar).

5. Kan er voldoende water in het plangebied worden geborgen ?

Zoals al eerder is opgemerkt heeft het waterschap aangegeven dat in het plangebied in principe 800 m³ water moet worden geborgen. In het watersysteem zoals dat is uitgewerkt kan 'slechts' 650 m³ worden geborgen (250 m³ op straat, 400 m³ in de riolering). Bij de

uitwerking van het watersysteem is door gemeente en waterschap geconcludeerd dat binnen het stedenbouwkundig plan redelijkerwijs niet meer ruimte voor water gevonden kan worden. Het systeem is echter wel zodanig uitgewerkt dat bij een maatgevende gebeurtenis geen wateroverlast in de woningen optreedt. Verder zal in het Kruserbrinkpark ook een grote hoeveelheid waterberging worden gecreëerd. Het watersysteem voldoet daarmee wel. Om deze reden heeft het waterschap ingestemd met het uitgewerkte watersysteem en met deze waterparagraaf. De 'restopgave' van 150 m³ mag van het waterschap mee worden genomen in het Kruserbrinkpark.

BIJLAGEN

- I. Rioleringsplan Marsch Kruserbrink, memo Toelichting rioleringsplan Marsch Kruserbrink, Roelofs, 14 maart 2008 ;
- II. Rioleringsplan Marsch Kruserbrink, ontwerphoogtes ;
- III. Rioleringsplan Marsch Kruserbrink, riolering ;
- IV. Rioleringsplan Marsch Kruserbrink, wegprofielen ;
- V. Regenwaterstructuurplan centrum Hardenberg, Roelofs, 24 juli 2009 ;
- VI. Regenwaterstructuurplan centrum Hardenberg, notitie Kruserbrink, Roelofs, 1 september 2009 ;
- VII. Regenwaterstructuurplan centrum Hardenberg, riolering Kruserbrink.

Gemeente Hardenberg

27 APR. 2010

Ingekomen

132049

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
<http://provincie.overijssel.nl>
postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA HARDENBERG

Inlichtingen bij
Mw. N. Visschers
telefoon 038 499 8185
n.visschers@overijssel.nl

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. BRO: Voorontwerpbestemmingsplan, "Centrum Vechthof",
gemeente Hardenberg.

Datum
21.04.2010
Kenmerk
2010/0069616
Pagina
1

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft uw college de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het bovengenoemde plan, aangaande het realiseren van 35 grondgebonden eengezinswoningen en 18 woonzorgeenheden nabij het centrum van Hardenberg. Wij constateren dat het plan van provinciaal belang is.

Uw brief
Uw kenmerk

1. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan moet planologisch mogelijk maken dat er 35 grondgebonden eengezinswoningen en 18 woonzorgeenheden worden gerealiseerd nabij het centrum van Hardenberg en de Overijsselse Vecht. De eengezinswoningen zijn van diverse types: markt woning, diepe stadsboerderij en brede stadsboerderij. De woonzorgeenheden maken deel uit van een complex bestaande uit drie woningen met elk zes woonzorgeenheden. Het kleinschalige, herkenbare en huiselijke van de woonomgeving is voor bewoners heel belangrijk om zich er thuis te voelen.

2. Planbeoordeling

Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Deze documenten staan centraal in de advisering over het plan.

Provinciaal belang

In paragraaf 2.2.2 van de Omgevingsvisie is aangegeven welke onderwerpen wij van provinciaal belang achten. In relatie tot dit bestemmingsplan noemen we het volgende:

- voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in vraag;
- beschikbaarheid van hoogwaardige voorzieningen.

De rode draden van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Hier is in het plan voldoende aandacht aan besteed.

Sturingsmodel

Het sturingsmodel staat centraal in het provinciaal beleid. Het eerste onderdeel hiervan zijn de generieke beleidskeuzes. Dit houdt in dat er eerst gekeken moet worden OF de ontwikkeling wenselijk is. In volgende stappen wordt er gekeken WAAR de ontwikkeling plaats moet vinden en HOE deze ingepast kan worden in het landschap.

Het creëren van een woonservicezone past binnen het provinciaal beleid. Bovendien is er sprake van inbreiding. Hiermee wordt voldaan aan de SER-ladder (inbreiding voor uitbreiding). De woningaantallen passen eveneens binnen de prestatieafspraken wonen en de woonvisie. Kortom, de ontwikkeling is wenselijk en past binnen de generieke beleidskeuzes. Vervolgens wordt er gekeken naar de ontwikkelingsperspectieven: Waar vindt de ontwikkeling plaats? In dit geval gaat het om bestaand bebouwd gebied.

Bijlagen

Datum verzending

26. APR. 2010

Tot slot kan er gekeken worden hoe de ontwikkeling ingepast moet worden in het landschap. De lagenbenadering is hierbij van belang. De natuurlijke laag is: "beekdalen en natte laagtes", de laag van het agrarische cultuurlandschap geeft aan "maten en flierenlandschap en essenlandschap", de stedelijke laag geeft "bebouwing woonwijken 1955-nu" aan en de lust- en leisurelaag duidt op "stads- en dorpsfront". In het bestemmingsplan kan nog worden aangegeven hoe het plan past binnen deze lagen.


Wij merken op dat in het plan aandacht besteed dient te worden aan het sturingsmodel. Er wordt al wel ingegaan op diverse aspecten van het provinciale beleid, maar het sturingmodel als zodanig komt er niet in voor.

3. Conclusie

Indien in het plan aangepast wordt wat betreft het sturingsmodel en vervolgens in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Ir. L.J.W. Hendriks,



hoofd eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.

Datum

21.04.2010

Kenmerk

2010/0069616

Pagina

2

Uw brief

Uw kenmerk

Van: Diana van Gameren-Dorrepaal [Diana.DorrepaalvanGameren@minvrom.nl]

Verzonden: maandag 3 mei 2010 17:06

Aan: 'Remko.Schlepers@hardenberg.nl'

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan "Hardenberg Centrum Vechthof"

Geacht college,

Op 1 april 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Hardenberg Centrum Vechthof".

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

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

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Oost,
mr. R.J.M. van den Bogert

i.o

ir. W.P.J. ter Haar
Coördinator

.....
VROM-Inspectie
Regioafdeling Oost
Pels Rijckenstraat 1 | 6814 DK | Arnhem
Postbus 136 | 6800 AC | Arnhem

.....
T 026 3528400
kenmerk: 29703

Van: Nijs Stam [Nijs.Stam@hardenberg.nl]

Verzonden: dinsdag 18 mei 2010 13:38

Aan: Gisela Bremer

CC: Remko Schlepers

Onderwerp: Vooroverleg reactie Waterschap bestemmingsplan MK VechthofHardenberg

Beste Gisela,

Hierbij de schriftelijke reactie van waterschap Velt en Vecht op de watertoets voor het bestemmingsplan MK Vechthof.

deze kan worden opgenomen in het bestemmingsplan bij de vooroverlegreacties.

Met vriendelijke groet,

Nijs Stam

>>> "H Legtenberg" <H.Legtenberg@veltenvecht.nl> 17-05-2010 16:02 >>>

Geachte heer van de Wetering,

Op 17 mei 2010 heb ik van u de waterparagraaf ontvangen voor het bestemmingsplan dat de wijziging van de woonbestemming voor Marsch Kruserbrink mogelijk moet maken. De wijziging van de bestemming heeft consequenties voor een aantal wateraspecten. We hebben deze zorgvuldig met elkaar besproken.

Ik constateer dat de relevante wateraspecten van dit plan goed zijn beschreven in de waterparagraaf. De opmerkingen van het waterschap zijn correct verwerkt.

Waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen dit plan.

Hoogachtend,

H. Legtenberg