

Bestemmingsplan

# Gramsbergen, woongebied Garstlanden III

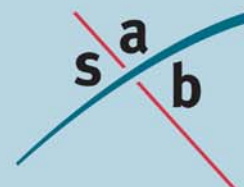
Toelichting

Gemeente Hardenberg

Datum: 5 juli 2011

Projectnummer: 100173

ID: NL.IMRO.0160.0000BP00097-VG01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Plansystematiek	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>5</b>
2.1	Gramsbergen	5
2.2	De omgeving van het plangebied	7
2.3	Het plangebied	7
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>8</b>
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Conclusie	17
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>18</b>
4.1	Algemeen	18
4.2	Uitgangspunten bij het stedenbouwkundig ontwerp	18
4.3	Stedenbouwkundig ontwerp	19
4.4	Fase A nader toegelicht	21
4.5	Een doorkijk naar fase B	23
4.6	Beeldkwaliteitplan	24
<b>5</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>25</b>
5.1	Milieuzonering bedrijven	25
5.2	Geurhinder	27
5.3	Geluidhinder	28
5.4	Ecologie	30
5.5	Water en bodem	32
5.6	Archeologie	37
5.7	Externe veiligheid	38
5.8	Luchtkwaliteit	40
5.9	Verkeer en parkeren	42
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>

<b>7</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>44</b>
7.1	Algemeen	44
7.2	Dit bestemmingsplan	45
<b>8</b>	<b>Procedure</b>	<b>48</b>
8.1	Vorbereiding	48
8.2	Inspraak en overleg	48
8.3	Zienswijzen	48

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
  - Bijlage 1a: Akoestisch onderzoek railverkeerslawaai
  - Bijlage 1b: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en aanpassing railverkeerslawaai
- Bijlage 2: Onderzoek flora en fauna
- Bijlage 3: Waterhuishoudings- en rioleringsplan
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Aanvullende analyses bodemonderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 8: Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Hardenberg ontwikkelt het nieuwe woongebied Garstlanden III ten zuiden van de kern Gramsbergen. In de jaren '90 realiseerde de gemeente in Gramsbergen circa 140 woningen in de woonwijk Garstlanden en momenteel is ook de daaropvolgende woonwijk Garstlanden II nagenoeg geheel uitgegeven.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van Garstlanden III juridisch-planologisch mogelijk. Het plangebied is ongeveer 12 hectare groot en voorziet in de woningbouwbehoefte van 2010 tot 2026. In het plangebied zijn in totaal circa 250 woningen beoogd. De eerste fase van deze uitbreiding heeft een capaciteit van circa 99 woningen. De woningbouw speelt zowel in op de eigen woningbehoefte uit de kern Gramsbergen, als op de groeiambitie van de gemeente Hardenberg.

Om woongebied Garstlanden III te kunnen realiseren, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een gedetailleerd planologisch kader voor fase A en een globaler kader voor het overige deel van het plangebied (fase B).



Ligging van Garstlanden III, waarbij met oranje fase A is gemarkeerd  
bron: SAB, 2010

## **1.2 Vigerend bestemmingsplan**

Het overgrote deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Gramsbergen. Hierin heeft het gebied de bestemming “agrarisch gebied”.

Ter hoogte van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie is het bestemmingsplan “partiële herziening bestemmingsplan Gramsbergen” van toepassing (vastgesteld op 20 maart 1973, goedgekeurd op 20 februari 1973). De gehele locatie heeft daarbij de bestemming “rioolwaterzuiveringsinstallatie”.

De vigerende bestemmingsplannen voorzien niet in de mogelijkheid van de bouw van woningen in onderhavig plangebied. Een herziening van deze bestemmingsplannen is dan ook noodzakelijk om de ontwikkeling van Garstlanden III mogelijk te maken.

## **1.3 Plansystematiek**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De bijlagen maken deel uit van de toelichting. In de toelichting zijn onder andere de conclusies van de verschillende onderzoeksrapporten opgenomen. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan.

## **1.4 Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk is de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de verschillende beleidsterreinen aan bod. In hoofdstuk 4 staat de planbeschrijving van de fase A van Garstlanden III centraal. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving en in hoofdstuk 6 staan de resultaten van de benodigde onderzoeken. In de laatste twee hoofdstukken komen respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Gramsbergen

Gramsbergen is een kern met stadsrechten in de Overijsselse gemeente Hardenberg. Een aftakking van het Overijssels kanaal, het kanaal Almelo - De Haandrik, ligt ten oosten van Gramsbergen, terwijl de Vecht ten westen van de kern stroomt. Ten noorden van Gramsbergen is het Drentse Coevorden gelegen en ten zuiden het Overijsselse Hardenberg.

Gramsbergen is ontstaan op de kruising van twee historische routes nabij de Vecht als hoevenzwermdorp. In 1339 is er in de stad een kasteel, het Huis van Gramsbergen, gebouwd door de heer van Gramsbergen. Het kasteel werd in 1822 afgebroken. Algemeen wordt aangenomen dat vooral de ligging aan de rivier de Vecht heeft bijgedragen aan het ontstaan van Gramsbergen.



*De symbolische meiboom in Gramsbergen  
bron: Harry Prins, 2007 (via zoom.nl)*

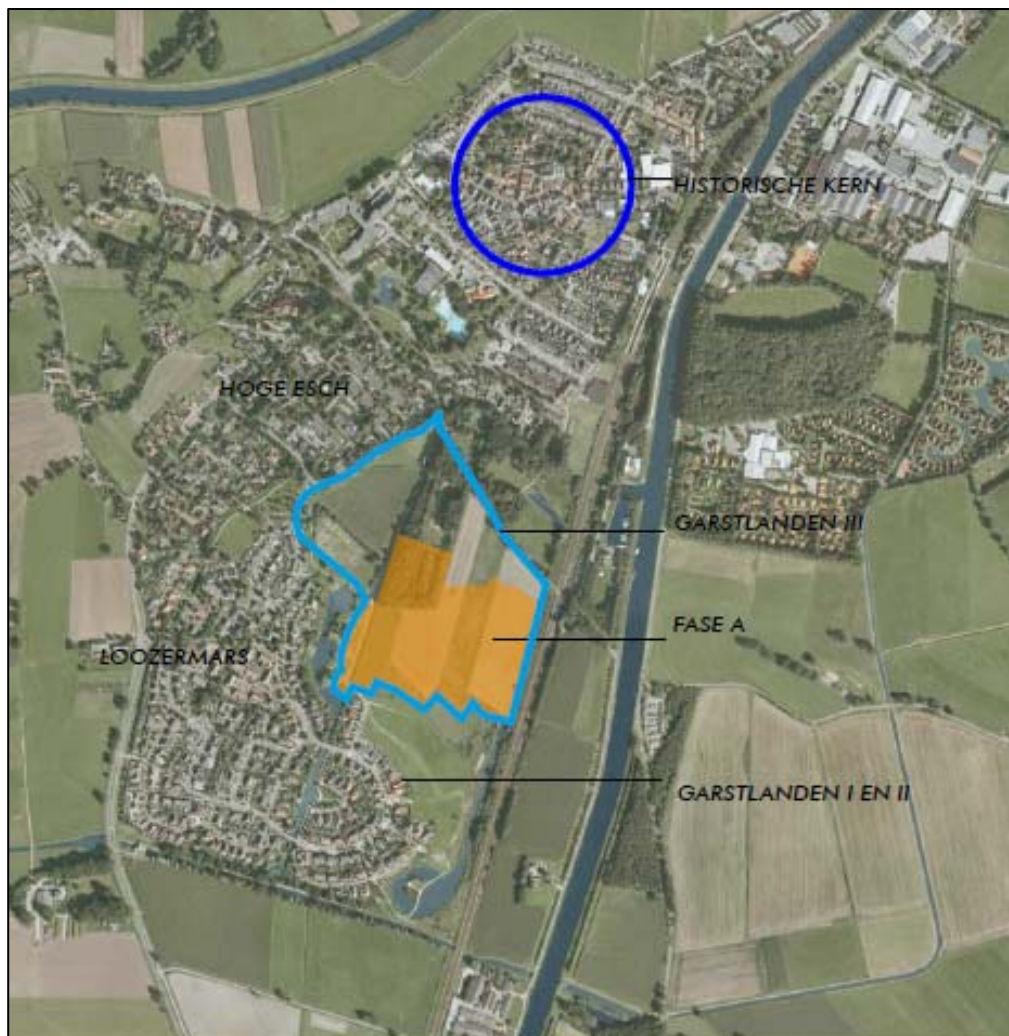
Tegenwoordig ligt de kern gunstig aan de N34, waardoor het goede verbindingen heeft met zowel Hardenberg als Coevorden en Emmen. In het centrum zijn diverse voorzieningen (waaronder winkelvoorzieningen) te vinden. Direct naast het centrum ligt een verzorgingscentrum. Gramsbergen heeft een NS-station aan de spoorlijn Hardenberg-Coevorden. Ten oosten van de spoorlijn liggen een bedrijventerrein en het recreatiepark 't Hooge Holt. Mede dankzij de gunstige ligging nabij de N34 heeft de kern Gramsbergen zich de laatste jaren ontwikkeld tot woonkern.

Door oorlogen en branden is de stad vaak verwoest en gewijzigd. Daardoor is er weinig bebouwing van voor 1900. Ondanks dat heeft Gramsbergen een beschermd dorpsgezicht. In het beschermde gezicht zijn vooral de Voorstraat en de Kruisstraat beeldbepalend door de samenhang in structuur en bebouwing. Opvallend is het contrast van deze straten met de twee open ruimtes in het beschermde gezicht: het Meiboomsplein en de omgeving van de hoger gelegen N.H. kerk.

Ook buiten het beschermde dorpsgezicht zijn de historische invalswegen (de Voorstraat en de Kruisstraat) nog beeldbepalend. Tot 1940 was de groei geconcentreerd aan en langs deze invalswegen. In de bebouwing langs de invalswegen is deze groei nog steeds afleesbaar.

Planmatige ontwikkelingen hebben Gramsbergen na de jaren '50 gevormd tot een langgerekte kern met hoofdzakelijk woonbuurten ten zuiden van de historische kern. Door de ligging aan de Vecht ten westen van Gramsbergen en de barrièrewerking van de spoorlijn Hardenberg-Coevorden en het kanaal Almelo - De Haandrik ten oosten van de kern, was dit ook de enige logische uitbreidingsrichting. De uitbreidingswijken zijn gerealiseerd aan de zuidzijde van de historische kern, tussen de rivier de Vecht/Hardenbergerweg en het kanaal/spoorlijn. Deze woonbuurten zijn De Hoge Esch, Loozermars en Garstlanden I en II.

De identiteit en de sfeer van deze latere woonbuurten refereren niet zozeer aan de historische identiteit van Gramsbergen, maar hebben meer algemene kenmerken. Met name Garstlanden II heeft echter een afwijkende structuur in de vorm van een sterk structuurbepalend stedenbouwkundig patroon van meerdere, elkaar opvolgende gebogen woonstraten. De losse, informele sfeer van de historische nederzetting (de informele identiteit van Gramsbergen) raakt daardoor in de latere woonbuurten wat op de achtergrond.



De opbouw van Gramsbergen en de plaats van Garstlanden III binnen de kern

bron: SAB, 2010



## 2.2 De omgeving van het plangebied

Het plangebied waarvoor nu een plan wordt opgesteld ligt lager dan de aangrenzende woonbuurten en bestaat momenteel hoofdzakelijk uit bouwland en grasland. Het is de oorspronkelijke mars, een laag gelegen en nat gebied. Een opvallende element in het gebied is onder andere de Oostermaatsteeg. Dit is een oud laantje met sfeerbepalende bomen. Ten noorden van de Oostermaatsteeg ligt een bosgebied, doorsneden met enkele fietspaden richting het station en het centrum. Verder is er een bosgebied, centraal in het plangebied, waar voorheen een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) was gevestigd. Langs de spoorlijn, die eveneens hoger ligt dan het plangebied, ligt een groenzone met een vijverpartij. Ook nabij de Loozermars-Noord ligt een vijverpartij in een groengebied.

## 2.3 Het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het historische centrum van Gramsbergen. De woonbuurten Hoge Esch/Oostermaat, Loozermars en Garstlanden I en II grenzen aan het nieuwe woongebied. Garstlanden III heeft een totale oppervlakte van circa 12 hectare.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oostermaatsteeg. Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Hardenberg-Coevorden, met daarachter het kanaal Almelo-De Haandrik en vervolgens agrarisch gebied. Aan de zuidzijde grenst en sluit het plangebied direct aan op de woonwijk Garstlanden II. Ten westen van het plangebied is een groenzone met een vijverpartij gelegen, grenzend aan woonwijk Loozermars.



Ligging van Gramsbergen III, waarbij met oranje fase A is gemarkeerd

bron: Google Earth, 2010

## **3 Beleid**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

#### *Toets plan*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De Nota Ruimte vormt geen specifiek toetsingskader voor de planontwikkeling. Het nationale beleid staat de planontwikkeling gezien het karakter van het plan niet in de weg.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009**

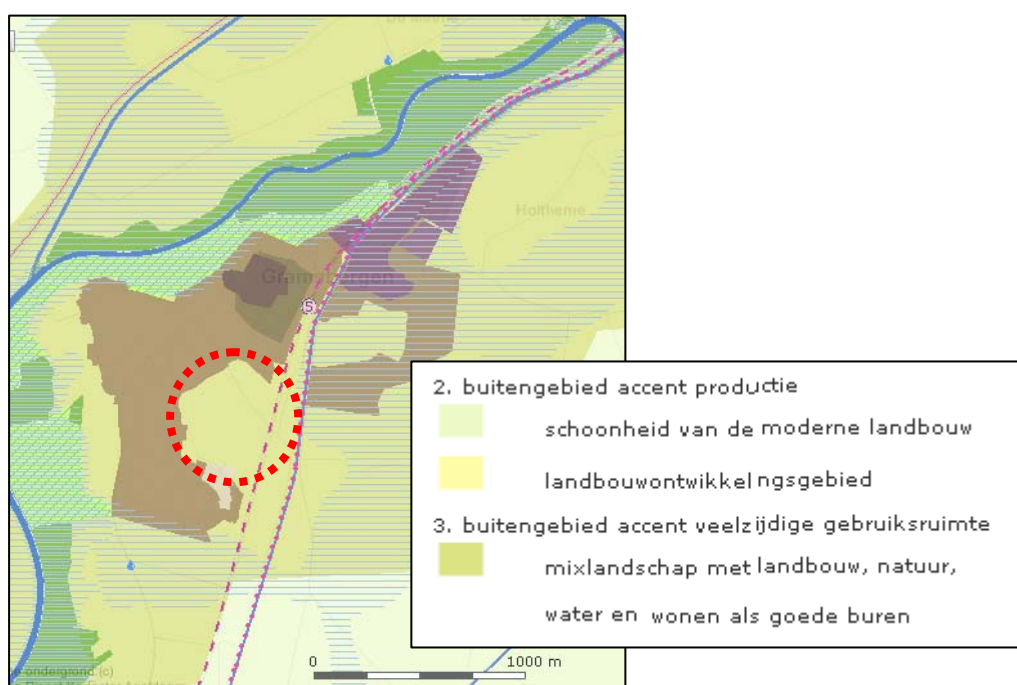
De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de omgevingsvisie worden het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). De provincie heeft deze ambities vertaald in generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven, om haar beleid- en kwaliteitsambities te realiseren. Deze generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven dienen bij te dragen aan duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. In de omgevingsvisie is de SER-ladder als sturingscriterium gebruikt.

In de omgevingsvisie wordt ten aanzien van woningbouw onder andere gesteld dat woningbouw zich primair ontwikkelt in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'. Binnen dit ontwikkelingsperspectief valt het plangebied onder het aspect 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. Dit aspect biedt ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en overige bedrijvigheid.



Ligging van het plangebied in buitengebied met het ontwikkelingsaccent veelzijdige gebruiksruimte

Bron: Provincie Overijssel, 2009

Het plangebied ligt op grond van de gebiedskenmerkenkaart in het natuurlijke gebiedstype 'dekzandvlakte en ruggen'. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel.

Het plangebied ligt daarnaast ten aanzien van het agrarisch cultuurlandschap in het 'maten en vlierenlandschap'. Het maten en vlierenlandschap is de natte contramalan van het essen- en kampenlandschap. Het zijn de beekdalen en laagtes tussen de essen met hun flanken en (voormalige) heidevelden. Kenmerkend zijn het hoge waterpeil, het onbebouwd karakter, de continuïteit van de beekloop, het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen en de duidelijk zichtbare overgang naar hogere gronden.

De gebiedskenmerkenkaart laat daarnaast zien dat rondom het plangebied de bebouwing van de kern Gramsbergen begint. De bebouwing, grenzend aan het plangebied, is tussen 1955 en nu gebouwd.

De legenda van de kaartbeelden geeft een hoofdkoers aan voor het betreffende gebied. De kaartbeelden beperken zich tot de hoofdlijn zoals relevant op het provinciale schaalniveau. De schaal die de provincie hanteert vraagt maatwerk op lokale schaal. De begrenzing moet begrepen worden als een signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dan ook dat er nog variaties en nadere detailleringen kunnen voorkomen. Omdat de ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen, maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies, is er naast een lokale invulling van de begrenzing bovendien ook ruimte voor lokale afweging binnen ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend, maar richtinggevend. Dit houdt in dat een gemeente vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar structuurvisie een andere invulling kan kiezen. Dit moet dan wel gepaard gaan met een versterking van ruimtelijke kwaliteit.

De woningbouwopgave voor de komende jaren ligt vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. Het woningaanbod en de woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners. Met de 60.000 extra te bouwen woningen kan onvoldoende tegemoet gekomen worden aan deze veranderende behoeftes. Dit houdt in dat de aandacht vooral gericht moet worden op herstructurering van de bestaande woonmilieus, zodat deze ook op langere termijn aansluiten bij de wensen en eisen van de bewoners. Bij het realiseren van de woningbouwopgave is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt benut. Dit betekent dat voor woningbouw (en ook voor bedrijfslocaties en voorzieningen) de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving, kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden.

#### *Toets plan*

Het ontwikkelingsperspectief ter plaatse van het plangebied biedt ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en overige bedrijvigheid. Het gebied is echter niet aangewezen als zijnde 'toekomstige woonwijk'. Echter, biedt de provincie binnen de ontwikkelingsperspectieven ruimte voor lokale afweging. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend, maar richtinggevend. Dit houdt in dat een gemeente vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar structuurvisie een andere invulling kan kiezen. Dit moet dan wel gepaard gaan met een versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Op deze verantwoording en de SER-ladder zal in paragraaf 3.3.4 verder worden ingegaan.

### 3.2.2 *Omgevingsverordening*

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is bijvoorbeeld vastgelegd waaraan de woonvisie van een gemeente moet voldoen en hoe wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

#### *Toets plan*

In voorliggend plan is de bestemming “wonen” van toepassing. In de Omgevingsverordening is hier wat betreft wonen aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en in afstemming met buurgemeenten en maatschappelijke partners moet hebben plaatsgevonden<sup>1</sup>.

Op onderhavig planlocatie ligt de titel 2.2 (woningbouw). Aan deze regels wordt voldaan, doordat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen en woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de regels uit de Omgevingsverordening.

---

<sup>1</sup> Het betreft hier de afstemming met betrekking tot de Woonvisie en niet ten aanzien van het concrete plan, als uitwerking van de Woonvisie. Deze afstemming in het kader van de Woonvisie heeft plaatsgevonden met buurgemeenten en met de maatschappelijke partners (woningbouwcorporaties).

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019 – “Hardenberg stapt stevig op de toekomst af”**

Op 27 mei 2004 is de toekomstvisie “Hardenberg stapt stevig op de toekomst af” door de gemeenteraad vastgesteld. De visie heeft drie doelstellingen, te weten:

- samenhang in diverse gemeentelijke beleidsvelden ondersteunen;
- een helder profiel naar buiten toe creëren;
- strategische politieke keuzes maken.

Voor wat betreft het aspect wonen wil de gemeente meer jongeren binden aan de gemeente. In de visie wordt geconstateerd dat veel jongeren voor studie en werk vertrekken, zodat de bevolkingsopbouw een deuk in de leeftijdscategorie 15-30 jaar kent. Om jongeren te binden, wil de gemeente voor deze doelgroep extra woningen realiseren. Naast woningen zijn voor deze groep ook voorzieningen, leuk uitgaan en werkgelegenheid noodzakelijk.

Ouderen zijn een aparte doelgroep. Door de vergrijzing wordt deze groep steeds groter. Daarnaast is het landelijk een trend dat ouderen uit het westen graag in de provincie komen wonen vanwege de rust en de veiligheid. Het is daarom van belang om seniorenhuisvesting en zorgwoningen te realiseren. Dit biedt mogelijkheden om met samenwerking tussen zorgvoorzieningen en -woningen de kwaliteit van het aanbod te verbeteren. Ook wil de gemeente mensen met hoge inkomens aan de gemeente Hardenberg binden, met de woonkwaliteit van rust en ruimte. De gemeente biedt de mogelijkheid om op basis van behoefte landhuizen te bouwen met behoud van de kwaliteit van de groene ruimte.

Starters- en seniorenwoningen wil de gemeente in eerste instantie voor de eigen bevolking realiseren. Dit gebeurt deels via sociale woningbouw. Daarnaast zal de gemeente via samenwerking en afspraken met marktpartijen en woningcorporaties de bouw van starters- en seniorenwoningen bevorderen.

Gramsbergen behoort tot de grote kernen van de gemeente Hardenberg. De groei van het aantal extra woningen zal zich in de centrale kernen concentreren, waarbij de groei primair in Hardenberg, secundair in Dedemsvaart en tertiair in Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen dient plaats te vinden. In de kleine kernen houdt de gemeente rekening met de behoefte van de eigen bevolking, waarbij de bouw voor jongeren en ouderen uit de eigen kern centraal staat, om het wegtrekken vanuit het platteland tegen te gaan. In de kleine kernen zal bebouwing bij voorkeur binnen de bestaande kom via inbreiding plaatsvinden.

#### *Toets plan*

Om de voor Gramsbergen gewenste woningbouwopgave te realiseren, is aansluiting gezocht op de vorige delen van Garstlanden. Al sinds de jaren '50 breidt Gramsbergen zich ten zuiden van het waardevolle, historische centrum uit door de ligging aan de Vecht ten westen van Gramsbergen en de barrièrewerking van de spoorlijn Hardenberg-Coevorden en het kanaal Almelo - De Haandrik ten oosten van de kern. Door de ontwikkeling van Garstlanden III, dat gezien de hiervoor beschreven ontwikkeling bijna als inbreidingslocatie kan worden gezien, wordt deze ontwikkeling afgemaakt.

De ontwikkeling van Gartslanden III heeft vanwege de milieuzonering van de rioolwaterzuiveringsinstallaties niet eerder plaatsgevonden. Momenteel is geen sprake meer van deze milieuzonering.

Belangrijke groenstructuren tussen het historische centrum en de vooroorlogse bebouwing enerzijds en de uitbreidingen Hoge Esch, Loozemars en Garstlanden anderzijds worden daarbij behouden en waar mogelijk verder versterkt.

### **3.3.2 Woonplan 2008-2012 gemeente Hardenberg**

In samenwerking met de woningbouwcorporaties Beter Wonen Vechtdal en de Veste heeft de gemeente Hardenberg een nieuw, actueel woonplan opgesteld. Voorafgaand aan het woonplan is onderzoek gedaan naar de woningbouwontwikkelingen in de gemeente. Hieruit is gebleken dat:

- in de huidige woningbouwplannen een groot aantal nieuw te bouwen woningen zit;
- de huidige woningbouwplannen goed afgestemd dienen te zijn op de vooruit berekende behoefte;
- het aandeel appartementen relatief groot is;
- nog meer aandacht voor vraaggericht bouwen dient te zijn;
- een gemeentelijke regie dient te zijn op het totaal van de woningbouwplannen;
- de nieuwbouwproductie onderscheidender moet zijn.

In de afgelopen jaren is het aantal inwoners in de gemeente Hardenberg gestaag gestegen, van ruim 54.800 inwoners in 1995 tot circa 58.000 personen in 2006, een toename van 6% in een periode van 10 jaar. Op 1 januari 2010 bedroeg het inwonertal ongeveer 59.000. Voor dit moment gaat de gemeente er vanuit dat rond 2011 in Hardenberg de piek zal zijn bereikt wat betreft inwoneraantal.

Hardenberg telt relatief veel gezinnen met kinderen (42%). Tot 2015 zal deze groep naar verwachting verder in omvang toenemen. Daarnaast telt Hardenberg ook relatief veel ouderen (39% van alle huishoudens is ouder dan 55 jaar). Ook deze groep zal naar verwachting toenemen. In 2015 zullen er naar verwachting circa 1.600 huishoudens in deze categorie bijkomen. Hierbij is vooral voor het aantal alleenstaande huishoudens in deze categorie een toename te verwachten, evenals het aantal tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder.

Bezien de gemiddelde woningbezetting is het de verwachting dat deze verder zal afnemen: van 2,65 personen per woning naar 2,54 personen per woning in 2015. Bij een gelijk blijvend inwoneraantal betekent dit een woningtoename van circa 1.000 woningen tot en met 2015.

In 2008 is het voorgenomen bouwprogramma om het woningtekort in de gemeente te verhelpen nagenoeg gerealiseerd. In het Woonplan 2008-2012 staat dan ook meer dan voorheen het bouwen voor de behoefte centraal. De gemeente kiest de komende periode voor een programmering van circa 300 woningen per jaar. Dit betreft het bouwen voor gezinsverdunding (circa 150 woningen per jaar), vervanging (circa 50 woningen per jaar) en de ambitie om een vestigingsoverschot te creëren en op die manier de regionale functie van Hardenberg te versterken (circa 100 woningen per jaar). De gemeente zal in de toekomst dan ook (bescheiden) in omvang toenemen.

De te realiseren woningen worden vooral geprogrammeerd voor de huisvesting van jongeren in de gemeente, voor starters op de woningmarkt en voor vermogende mensen. Hiervoor is gekozen om een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van de bevolking en daarmee de leefbaarheid op peil te houden. Daarbij zet de gemeente in op de kwalitatieve woonvraag van de verschillende doelgroepen, zoals hulpbehoevenden, ouderen en mensen met lagere inkomens. Daarnaast wordt er bij de realisatie van woningen aandacht besteed aan duurzaam bouwen en energiebesparing.

De navolgende tabel geeft de jaarlijkse nieuwbouwpogave voor de gehele gemeente en per kern weer in periode 2008-2012. Gramsbergen behoort tot de 'grote kernen' van de gemeente (samen met Bergentheim, Slagharen en Balkbrug).

Categorie	Prijs	Per kern				
		Totaal aantal woningen	Hardenberg	Dedemsvaart	Grotere kernen (totaal)	Rest (totaal)
Koop eengezins	< € 214.000	55	28	13	11	3
	€ 214.000 - € 287.000	57	28	13	13	3
	€ 287.000 - € 353.000	22	11	6	4	1
	> € 353.000	22	11	6	4	1
Subtotaal koop eengezins		156	78	38	32	8
Koop meergezins	< € 214.000	14	7	3	3	1
	€ 214.000 - € 287.000	14	6	4	3	1
	€ 287.000 - € 353.000	6	3	2	1	
	> € 353.000	5	2	2	1	
Subtotaal koop meergezins		39	18	11	8	2
Huur eengezins	< € 500	62	32	16	12	2
	> € 500	22	12	5	4	1
Subtotaal huur eengezins		84	44	21	16	3
Huur meergezins	< € 500	16	8	4	3	1
	> € 500	5	2	1	1	1
Subtotaal huur meergezins		21	10	5	4	2
Totaal		300	150	75	60	15

*Jaarlijkse nieuwbouwpogave per kern in periode 2008-2012*

*bron: gemeente Hardenberg, 2008*

Het woonplan geeft een algemene richtlijn voor invulling van de woningbouwprogramma's in de gemeente Hardenberg. Deze richtlijn past de gemeente niet toe als dogma, aangezien de gemeente ook rekening houdt met plaatselijke factoren en woningmarktfactoren.

#### *Toets plan*

Het woningbouwprogramma voor Garstlanden III voorziet in de woningbouwbehoefte van 2010 tot 2026, waarbij de eerste fase van Garstlanden III voorziet in de bouw van circa 99 woningen. Het woonplan geldt nog tot en met 2012 en is geschreven vóór de crisis. Dit laat onverlet dat de richtlijn nog steeds goed bruikbaar is als vertrekpunt, aangezien de richtlijn al een correctie naar de onderkant van de woningmarkt kent.



Fase A van Garstlanden III voorziet in het woningbouwprogramma voor circa 5 jaar. Het gemeentelijk woningbouwprogramma geeft aan dat de totale woningbehoefte van de grotere kernen in de gemeente Hardenberg circa 60 woningen per jaar bedraagt. Deze woningen zijn beoogd in de kernen Balkbrug, Bergentheim, Slagharen en Gramsbergen. De gemeente ziet deze getallen als een richtlijn en niet als harde eis. Zodoende is de capaciteit van 99 woningen in een periode van vijf jaar realistisch te noemen.

De ontwikkeling van woongebied Garstlanden III, zowel fase A als fase B, speelt in op de geconstateerde vraag van vermogende mensen en starters. Deze groep ziet rust en ruimte als belangrijke woonkwaliteiten. Door de ruime opzet van het plan wordt hierin voorzien. Daarnaast voorziet het plan ook in betaalbare rijwoningen, waardoor deze woningen ook voor starters op de woningmarkt interessant kunnen zijn. Door het betrekken van elementen zoals een watergang en het landschap en daarnaast het creëren van het groen, dorps karakter in de nieuwe woonwijk sluit de ontwikkeling bovendien aan bij de geconstateerde vraag naar kwaliteit boven kwantiteit.

Het Woonplan 2008-2012 is opgesteld in samenwerking met de woningbouwcorporaties Beter Wonen Vechtdal en de Veste. Er is ook regionale afstemming geweest met buurgemeenten, waarbij de buurgemeenten instemmend hebben gereageerd. Voor de periode tot en met 2015 zijn met de provincie afspraken gemaakt waarbij tot die tijd de prognose ongeveer 300 woningen per jaar bedraagt. Er vindt momenteel een actualisatieslag van het woonplan plaats, aangehaakt bij de ontwikkeling structuurvisie als onderdeel wonen.

### **3.3.3 Welstandsnota**

Het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving is een belangrijk streven van de gemeente Hardenberg. Het daartoe te voeren beleid, ook wel aangeduid als welstandsbeleid, is in de welstandsnota vastgelegd en door de gemeenteraad vastgesteld op 26 september 2002.

Met dit beleid wil het gemeentebestuur potentiële indieners van plannen en ontwerpers inspireren en uitdagen tot het ontwikkelen van plannen die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hardenberg duurzaam ten goede komen. Daarnaast dient het als toetsingskader voor concrete bouwplannen. Met de welstandsnota geeft het gemeentebestuur uitvoering aan de eisen die de Woningwet stelt aan gemeenten, willen zij in de toekomst nog welstandstoezicht kunnen uitoefenen.

In de welstandsnota zijn voor de kernen, waaronder Gramsbergen, enkele algemene beleidslijnen uitgewerkt. Gramsbergen is ontstaan op de kruising van twee historische routes nabij de Vecht. Deze ontstaanswijze is kenmerkend voor de dorpen in de gemeente Hardenberg; langs routes over land en water is door de eeuwen heen bebouwing ontstaan in zogenaamde bebouwingslinten. Op kruisingen met wegen vormden zich kernen.

De (gedempte) kanalen zijn herkenbare en markante lijnen in het landschap, en de voornaamste ruimtelijke structuurdragers in de gemeente. Het achterliggende land is loodrecht op de linten ontgonnen in vaak diepe wijken. Dit, nog steeds herkenbare, ontginningspatroon bepaalt de richting van de bebouwing in de linten. Naoorlogse uitbreidingen zijn doorgaans gerealiseerd in steeds kleine plukjes uit een zelfde periode. Als totaal hebben deze uitbreidingen daardoor weinig samenhang.

Het plangebied is tegen de kern Gramsbergen aan gelegen, in het essen-kampenlandschap. Dit landschap heeft vanaf de Middeleeuwen zijn huidige vorm gekregen. Het landschap is reliëfrijk en kent daardoor een kronkelend patroon van wegen en waterlopen. De nederzettingen zijn ontstaan in de overgangen van de beekdalen naar de hoger gelegen zandgronden. Door de veelheid en variatie aan beplanting is het landschap kleinschalig. De open essen vormen een contrast met deze kleinschaligheid. Het landschap wordt visueel hoog gewaardeerd. De erven liggen verspreid, in linten langs de essen, of in clusters tussen de essen en kampen. De veelal oude erven hebben geen markante erfafscheidingen. De erfbeplanting en landschappelijke beplanting lopen in elkaar over.

#### *Toets plan*

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is zo goed mogelijk aangesloten bij de bebouwing(sschaal). Ten aanzien van de gebiedskenmerken bestaat in de beleidsstukken van de provincie en de gemeente een verschil in benaming. De provincie kenmerkt het gebied als een 'maten- en vlierenlandschap', terwijl de gemeente het plangebied als onderdeel van een essen-kampenlandschap kenmerkt.

Het maten- en vlierenlandschap is de natte contramal van het essen- en kampenlandschap. Dit kenmerkt zich onder andere door het hoge waterpeil. Verder komen de karakteristieken van de twee landschapstypen sterk overeen.

In het ontwerp van Garstlanden III heeft het water een prominente rol. Aan de randen van het plangebied zijn waterpartijen gelegen. Deze zijn niet 'weggestopt' achter woonbebouwing, maar nadrukkelijk aanwezig doordat de waterpartijen grenzen aan de openbare ruimte. Zodoende wordt het water door de bewoners en de gebruikers van de openbare ruimte optimaal beleefd.

Een ander opvallende element in het gebied is de Oostermaatsteeg. Dit is een oud laantje met sfeerbepalende bomen. Ten noorden van de Oostermaatsteeg ligt een bosgebied, doorsneden met enkele fietspaden richting het station en het centrum. Het karakter van de Oostermaatsteeg blijft behouden en wordt versterkt door het een verbindend element voor langzaam verkeer te maken tussen het plangebied, het centrum van Gramsbergen en het buitengebied.

Daarnaast komt in het stedenbouwkundig ontwerp ook de informele en dorpse identiteit van Gramsbergen terug, waarbij de aanwezige kwaliteiten in het plangebied optimaal worden benut. Op deze manier is een doordacht stedenbouwkundig plan ontwikkeld, waarbij de kwaliteiten van zowel het landschap als het dorpse karakter van Gramsbergen terugkomen.

### **3.3.4 Lokale afweging binnen provinciale ontwikkelingsperspectieven**

Ten aanzien van de provinciale ontwikkelingsperspectieven, zoals beschreven in paragraaf 3.2.1, geldt dat de gemeente vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar structuurvisie een andere richting in kan slaan dan de provincie op een globaler schaalniveau voor ogen heeft. Dit moet dan wel gepaard gaan met een versterking van ruimtelijke kwaliteit.

In de toekomstvisie van de gemeente Hardenberg wordt algemeen gesteld dat in kernen pas sprake kan zijn van uitbreiding als het eigen, landschappelijk karakter van de kern verloren gaat door invulling van open plekken in de bebouwde kom. Hiervan is sprake in Gramsbergen. De invulling van Garstlanden III kan worden gezien als een inbreidingslocatie. Uit de visie kan daarom een andere invulling van het ontwikkelingsperspectief worden afgeleid.

Uit het woonbeleid van Hardenberg blijkt verder dat het van belang is om bij de kernen te voorzien in woningen voor de eigen bevolking. Hiermee wordt draagvlak gecreëerd voor voorzieningen in de kernen. Daarnaast wordt Gramsbergen gezien als één van de kernen waar het gewenst is een vestigingsoverschot te creëren zodat het aantal inwoners van de gemeente Hardenberg zal toenemen en daarmee de rol in de regio wordt versterkt.

De locatie van het plangebied is daarbij geschikt voor de geconstateerde woonvraag van zowel jongeren en starters in de gemeente als vermogende mensen. Zo speelt het woongebied Garstlanden III in op de geconstateerde vraag van vermogende mensen en starters. Deze groep zien rust en ruimte als belangrijke woonkwaliteiten. De ruime opzet van het plan, in combinatie met het versterken en benutten van de huidige kwaliteiten van het plangebied, voorzien hierin. Daarnaast voorziet het plan ook in betaalbare rijwoningen, waardoor deze woningen ook voor starters op de woningmarkt interessant kunnen zijn.

Door het betrekken van elementen zoals een watergang en het landschap en daarnaast het creëren van het groen, dorps karakter in de nieuwe woonwijk sluit de ontwikkeling bovendien aan bij de geconstateerde vraag naar kwaliteit boven kwantiteit. De uitbreiding is dan ook wenselijk vanuit sociaal-economische redenen.

De ruimtelijke kwaliteit die het plangebied en de directe omgeving in de autonome situatie heeft, is gebruikt als kader voor het stedenbouwkundig ontwerp. Bestaande landschapselementen, zoals het water, de Oostermaatsteeg en het informele dorps karakter van Gramsbergen komen terug in het plan. Het dorps karakter komt terug door de schaal van het type woningen, de landschappelijke kwaliteiten binnen de beoogde groen- en waterstructuren aan de randen van het plangebied. In navolgend hoofdstuk is nader beschreven op welke wijze in het stedenbouwkundig ontwerp rekening is gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

## **3.4 Conclusie**

De planontwikkeling sluit zoals in de voorgaande paragrafen is beschreven aan op de ruimtelijke doelstellingen op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal allereerst ingegaan worden op de gehanteerde uitgangspunten bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp. Daarna zal het stedenbouwkundig ontwerp zelf toegelicht worden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het stedenbouwkundig ontwerp slechts één voorbeeld is van de mogelijke invulling van het gebied met verschillende woningtypen. Nadere invulling van de bouwvlakken met de diverse woningtypen vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen voor de woningen.

### 4.2 Uitgangspunten bij het stedenbouwkundig ontwerp

De gemeente Hardenberg heeft voorafgaand aan de planvorming een aantal uitgangspunten voor het nieuwe woongebied Garstlanden III opgesteld. Enkele van deze uitgangspunten zijn universele ambities die de gemeente voor alle uitbreidingen in de gemeente stelt, terwijl andere uitgangspunten specifiek voor dit plangebied zijn geformuleerd.

Algemene aspecten die een rol spelen in het ontwerpproces in de gemeente Hardenberg zijn:

- de nieuwe woonbuurt op basis van het principe (culturele) duurzame stedenbouw ontwikkelen;
- de bestaande kwaliteiten optimaal benutten en versterken, waardoor ze een meerwaarde krijgen binnen het plangebied;
- handhaven bestaande boomgroepen die als waardevol zijn omschreven;
- zongericht verkavelen, al is dit niet overal direct inpasbaar;
- het terugdringen van het autoverkeer;
- het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) bevorderen door aanleg van korte, logische routing van en naar het dorpscentrum en het landelijk gebied;

Daarnaast zijn ook enkele gebiedsspecifieke uitgangspunten opgesteld ten aanzien van de ontwikkeling van Garstlanden III:

- de lokale kenmerken en kwaliteiten van (authentiek) Gramsbergen dienen versterkt te worden;
- Garstlanden III dient aan te sluiten bij de omliggende gebieden en geen contrasten te creëren;
- het plangebied en de omgeving 'vragen' om een oriëntatiepunt in de vorm van een opvallend gebouw, een zogenaamd landmark dat herkenbaar is voor de nieuwe, maar ook voor de rondom gelegen woonbuurten;
- recreatieve wandelroutes bevorderen. De spoorwegovergang in de Oostermaatsteeg vormt daarbij een belangrijke plek. Door deze overgang kan gebruik worden gemaakt van de potenties van de passantenhaven in het kanaal. Wandelen langs een haventje geeft een route daarbij extra aantrekkingskracht.

### 4.3 Stedenbouwkundig ontwerp

Het algemene uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is om de lokale kenmerken en kwaliteiten van (authentiek) Gramsbergen te versterken, zogenaamde (culturele) duurzame stedenbouw. Het accent moet daarbij liggen op de informele identiteit van Gramsbergen. Garstlanden III dient goed aan te sluiten op de bestaande woonbuurten rondom. Vooral de directe aansluiting op Garstlanden II vraagt aandacht. Garstlanden II heeft een cirkelvormige stedenbouwkundige structuur, waarbij sterke radialen vanuit het groene middengebied het woongebied verbinden met het centraal gelegen bosgebied en de Oostermaatsteeg. De wegenstructuur van Garstlanden III, die sterke lijnen toont, sluit hierbij aan door de radialen van Garstlanden II door te trekken in het plangebied. Door binnen deze formele structuur vrijheid te bieden bij het invullen van de tussenliggende gebieden, komt echter ook het informele, dorpse karakter van Gramsbergen beter tot zijn recht. Garstlanden III gaat zo geen confrontatie met de radialen uit Gramsbergen II aan, maar verbindt en verweeft de assen met de beoogde informele, authentieke identiteit van Garstlanden III.

Om in te spelen op de genoemde uitgangspunten zijn in het plan Garstlanden III drie kenmerkende gebieden onderscheiden:

1. formele lanen. De formele lanen zijn de 'ruggengraat' van het stedenbouwkundig ontwerp. De sterke radialen vanuit Gramsbergen II worden hier logisch doorgetrokken zodat assen ontstaan. Deze structuur versterkt de oriëntatie binnen de woonbuurt;
2. slingerende straten. Tussen deze assen is de dorpse informele sfeer het primaire uitgangspunt. Dit tussengebied is ontworpen met veel variatie in situering en architectuur zoals dat bij geleidelijke groei van Garstlanden in het verleden gebruikelijk was. De knooppunten van straten vormen kleine brinken;
3. de groene kamer. Dit middengebied heeft forse bossingels waardoor het krachtig, groen element centraal in het plangebied wordt behouden en benadrukt. Zodoende wordt het bestaande bosgebied ingepast binnen het ontwerp van Garstlanden III. Hier is, naast een aantal ruime kavels, ook een speelveld beoogd.



*Stedenbouwkundig ontwerp*

*bron: gemeente Hardenberg/SAB, 2011*

Het stedenbouwkundig ontwerp van Garstlanden III is weergegeven op de voorgaande afbeelding. Dit ontwerp gaat echter alleen gedetailleerd in op het zuidelijk deel van het plangebied, namelijk fase A. Voor de invulling van fase B is nog geen gedetailleerde uitwerking voorhanden. Hiervoor is gekozen omdat door de lange termijn van de planvorming (2010-2026), het niet wenselijk is al een gedetailleerde invulling voor fase B op te stellen dat voldoet aan de woonwensen over bijvoorbeeld 10 jaar. Om die reden kan fase B nader uitgewerkt worden in de periode na fase A, zodat beter ingespeeld kan worden op de woningmarktsituatie te zijner tijd. Voor fase B wordt daarom een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen.

## 4.4 Fase A nader toegelicht

Fase A sluit aan op de bestaande woonbuurt, een bosgebied (voormalige rioolwaterzuivering) en de spoorlijn Hardenberg-Coevorden. De hiervoor beschreven kenmerkende structuren bepalen het plan voor fase A. Navolgend worden deze structuren nader toegelicht.

### 4.4.1 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via straten in de bestaande, aangrenzende woonbuurten. Het betreft de straten Hoge Esch, De Schakel en Loozermars-Noord. De Oostermaatsteeg vormt een informele verbinding en speelt geen belangrijke rol voor de ontsluiting voor autoverkeer van het nieuwe woongebied. In Garstlanden III zorgen de 'formele lanen' voor een goede ontsluiting van het woongebied.

Daarnaast zijn in het plangebied diverse informele, langzaam verkeersroutes waardoor Garstlanden III nog beter met de omgeving aansluit. Zo is de Oostermaatsteeg autoluw, maar vormt het voor het langzaam verkeer een verbindende schakel tussen Garstlanden III, het centrum van Gramsbergen en het buitengebied. Aan de oost- en westzijde van het plangebied zijn diverse oversteken beoogd voor het langzaam verkeer, zodat de omliggende gebieden snel te voet of per fiets te bereiken zijn.

### 4.4.2 Groenstructuur

#### *Groenstructuur fase A*

De groenstructuur wordt hoofdzakelijk bepaald door het park met vijverpartij langs de spoorbaan en het deels bestaande park met vijver aan de westzijde van de woonbuurt. Wandelroutes in de groenstructuren verhogen de kwaliteit van het woonmilieu. Laanbomen aan de 'formele lanen' dragen bij aan het groene beeld van deze wegen. De 'slingerende straten' kennen geen laanbeplanting maar hebben een informeel profiel met zo min mogelijk verharding. Het groen in de straten bestaat uit groene berm en voortuinen. Op de brinken kan een enkele brinkboom of boomgroep staan.

Daarnaast is in het plangebied veel oppervlaktewater aanwezig. Enerzijds is dit noodzakelijk door de hoge grondwaterstand, anderzijds kan oppervlakte water een kwaliteitsinjectie in een (woon)gebied bewerkstelligen. Deze ambitie is in Garstlanden III ingevuld door het water aan de openbare ruimte te laten grenzen, zodat er een parkachtig geheel ontstaat. Doordat het water bij de openbare ruimte wordt betrokken is het water van 'iedereen' en zal het water in combinatie met het groen een prettige omgeving creëren.

#### *Groeninventarisatie groene kamer*

Voor de groene kamer in het plangebied, ter plaatse van de voormalige rioolzuivering aan de Oostermaatsteeg, de waardevolle beplanting in beeld gebracht. De groeninventarisatie is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Samenvattend blijkt hieruit dat de deelvakken aan de randen van het perceel de potentie hebben om zich te ontwikkelen tot een waardevolle houtopstand. De deelvakken in het centrale deel van de groene kamer bevatten houtopstanden van mindere waarde. Het verwijderen van de beplanting zal geen schade geven aan buurt- en landschapsschoon. Het deel-

vak dat in het noorden van de groene kamer direct grenst aan de Oostermaatsteeg kan door enkele ingrepen een belangrijk onderdeel gaan vormen van het park.

De belangrijkste houtopstanden zijn opgenomen binnen de bestemming Groen. Het centrale deel van de groene kamer is opgenomen binnen de bestemming Wonen en geschikt voor de ter plaatste beoogde woningbouw.

In de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Hardenberg zijn voorschriften betreffende het vellen of te doen vellen van houtopstand (hakhout, een houtwal of een of meer bomen). Het is verboden zonder vergunning van het college houtopstand te vellen of te doen vellen. Dit verbod geldt niet voor onder andere:

- het periodiek vellen van hakhout ter uitvoering van regulier onderhoud;
- houtopstand die wordt geveld als gevolg van de uitvoering van een (bouw)werk overeenkomstig onder andere een vastgesteld bestemmingsplan.

De algemene plaatselijke verordening geldt als toetsingskader voor een vergunning voor de activiteit kappen van houtopstand. Bij de toetsing zal de groeninventarisatie in overweging worden genomen.

#### **4.4.3 *Bebouwingstructuur***

Zoals eerder beschreven zijn in het woongebied Garstlanden III drie verschillende deelgebieden te onderscheiden. Dit zijn ‘formele lanen’, ‘slingerende straten’ en ‘de groene kamer’. Navolgend wordt ieder gebied afzonderlijk beschreven.

##### *Gebied 1 – formele lanen*

De rechtlijnige straten dragen bij aan een goede ontsluiting van het woongebied. De bebouwing staat bij voorkeur in een rechte rooilijn aan straatzijde. In de meest noordelijk gelegen rechtlijnige straat staan de woningen onder een scheve hoek. Dit verhoogt de herkenbaarheid en geeft de straat een geheel eigen karakter. Daar waar deze straat samenkomt met de straten van Garstlanden II en de Oostermaatsteeg is een brinkvormig plein voorzien. Hier is de auto te gast. Aan het einde van de zichtlijn die uitkomt bij de Oostermaatsteeg, is een bijzonder gebouw gepland; een bebouwingsaccent. In dit deelgebied zijn zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap, als rijwoningen beoogd. Alle woningen hebben maximaal tweelagen met een kap.

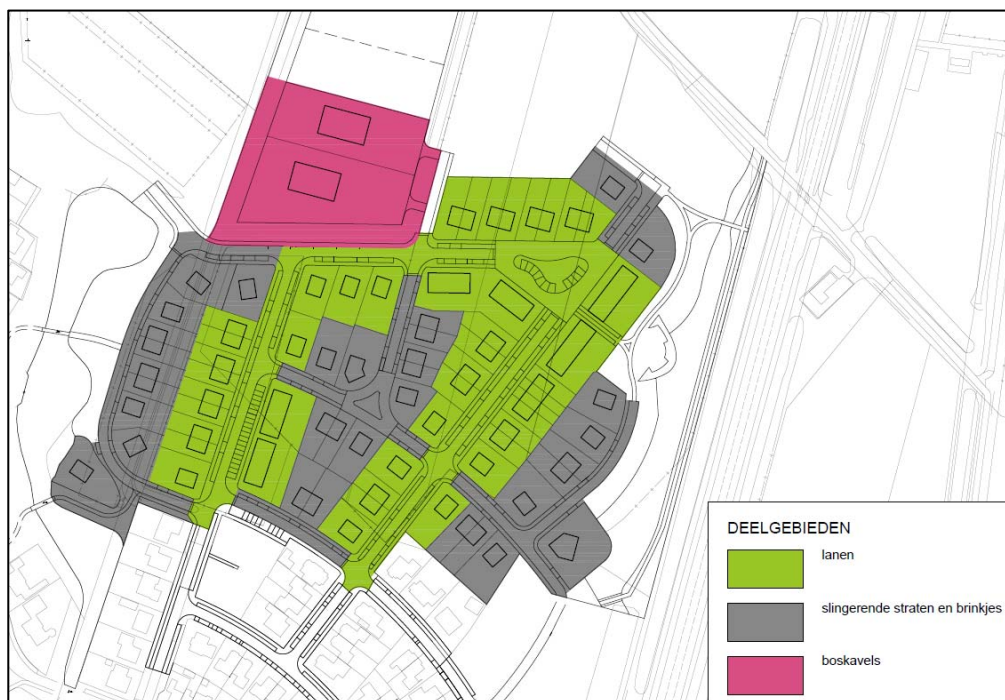
##### *Gebied 2 – slingerende straten*

Dit gebied kenmerkt zich door variatie in bebouwing en openbare ruimte. De naar de openbare weg gerichte gevels van hoofdgebouwen bevinden zich op een afstand tussen de 0 en 5 meter van de naar de openbare weg gerichte bouwgrens. Hierdoor ontstaat een informele straatwand. De bebouwingwand nabij de vijverpartij bij de spoorlijn kan niet worden afgemaakt wegens geluidshinder van de spoorlijn. Dit heeft tot gevolg dat er achterkanten naar de openbare ruimte zijn gericht en bebouwingvrije ruimte resteert. De overgang privé- naar openbaar is een belangrijke ontwerpogave. De ruimte die niet bebouwd kan worden leent zich voor speelruimte. Door een voetpad tussen de brink en de parkzone wordt het aandeel ‘achterkant’ verminderd en de levendigheid vergroot. In het deelgebied ‘slingerende straten’ zijn zowel vrijstaande, als twee-onder-één-kap beoogd die allen maximaal twee lagen met een kap hebben.



### *Gebied 3 – de groene kamer*

Het gebied de groene kamer heeft een bescheiden oppervlak en is centraal in het plangebied gelegen. Het gebied wordt omringd door forse, al bestaande bomen. In dit middengebied zijn enkele grote kavels beoogd met daarop vrijstaande woningen. Aan de noordzijde van dit deelgebied is een speeltuin beoogd. In fase A zijn al twee kavels van 'de groene kamer' betrokken. Het overige deel van dit gebied zal na fase A worden gerealiseerd. In dit deelgebied zijn enkel vrijstaande woningen beoogd, die evenals de rest van fase A maximaal twee bouwlagen met mogelijk een kap zullen hebben.



*De verschillende deelgebieden binnen fase A*

*Bron: gemeente Hardenberg/SAB, 2011*

## **4.5 Een doorkijk naar fase B**

Fase B zal voortborduren op de uitgangspunten die voor geheel Garstlanden III gesteld en in paragraaf 4.2 zijn verwoord.

### *Verkeersstructuur*

Fase B wordt ontsloten aan de noordzijde van het plangebied via de Oostermaatsteeg. Tevens zijn twee ontsluitingspunten aan de westzijde voorzien. De wegenstructuur die voor fase A wordt aangelegd zal worden doorvertaald naar fase B. Daardoor zullen er logische verbindingen in geheel Garstlanden III tot stand komen. Hierbij zal het informele, authentieke karakter van Gramsbergen in fase B verder tot uiting komen door de 'slingerende straten' ook in deze fase door te zetten.

Aan de noord- en oostzijde van fase B zijn daarnaast extra langzaamverkeersverbindingen beoogd, zodat het centrum van Gramsbergen en het buitengebied op een logische manier worden verbonden met de nieuw te realiseren woonwijk.

#### *Groenstructuur*

De beoogde groenstructuur van Gramsbergen III zal gecompleteerd worden in fase B. De waterpartij ten westen van het plangebied wordt verder afgerond en de groene buffer tussen de woonwijk en het historisch centrum krijgt een definitief karakter. Het gebied ten noorden van de Oostermaatsteeg zal daarbij in zijn geheel onbebouwd blijven waardoor een groenzone wordt gewaarborgd. Tot slot krijgt ook de 'groene kamer' definitief gestalte in fase B. De forse boomsingels in combinatie met de recreatieve functie van een speelplaats maken de 'groene kamer' tot een sfeervol, ruim opgezet deelgebied.

#### *Bebouwingsstructuur*

De woningen van fase B zullen, net als fase A, maximaal twee bouwlagen met kap betreffen. Waarschijnlijk zullen ook in deze fase vrijstaande, twee-onder-één-kap en aaneengebouwde woningen elkaar afwisselen. Waar fase B wel beduidend verschilt van fase A, is het voornemen om twee landmarks in het deelgebied te realiseren. Aan de noord- en aan de oostkant van fase B zal in het verlengde van een 'formele laan' een landmark worden gerealiseerd. Dit zijn bebouwingsaccenten van circa 12 meter hoog waar zowel woningbouw als andere functies mogelijk zijn.

## **4.6 Beeldkwaliteitplan**

Aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor de planontwikkeling wordt daarom een beeldkwaliteitplan vastgesteld. In dit beeldkwaliteitplan worden, in aanvulling op de welstandsnota, specifieke beeldkwaliteitseisen voor de nieuwbouw opgenomen.

## 5 Milieuaspecten

### 5.1 Milieuzonering bedrijven

#### *Algemeen*

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>2</sup> geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

#### *Onderzoek*

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'. Nabij het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen, te weten:

- het openluchtzwembad Hattemat in het dorps huis Gramsbergen aan Hattematstraat 5, gelegen op circa 125 meter van het plangebied;
- een jachthaven bij recreatiecentrum 't Hooge Holt aan de Boslaan 1, gelegen op circa 90 meter van het plangebied;
- enkele agrarische bedrijven. Deze bedrijven worden behandeld in de geurparagraaf (paragraaf 5.2), omdat het aspect geur voor deze bedrijven maatgevend is voor de aanbevolen richtafstand.

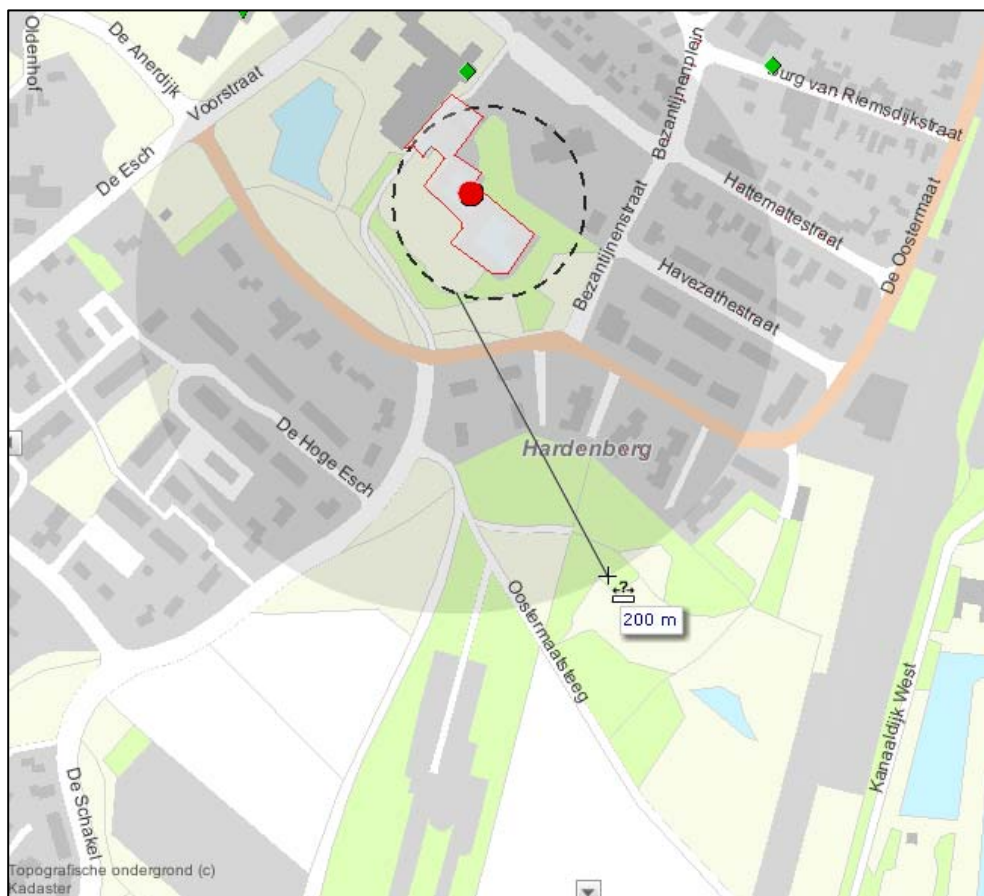
In de VNG-brochure wordt voor een openlucht zwembad een richtafstand van 200 meter tot een gevoelige functie aanbevolen. De richtafstand geldt op basis van mogelijke geluidsoverlast. Voor een jachthaven wordt een minimale richtafstand van 50 meter tot een gevoelige functie aanbevolen, eveneens op basis van mogelijke geluidsoverlast.

Het plangebied ligt niet binnen de aanbevolen richtafstand van de jachthaven. Hieruit volgen daarom geen nadere randvoorwaarden voor het plan. Het plangebied ligt wel binnen de aanbevolen richtafstand van het openlucht zwembad. Op het bijbehorende kaartfragment is een indicatie gegeven van de aanbevolen richtafstand gelegen binnen het plangebied. De richtafstand is gemeten vanaf het buitenterrein (ligweide). De

---

<sup>2</sup> Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

kortste afstand tussen het bestemmingsvlak voor wonen en het bestaande terrein van het zwembad bedraagt circa 165 meter.



Fragment van de provinciale risicokaart met een afstand van 200 m gemeten vanaf de grens van de reingrens (buitenste rand van de inrichting) bron: SAB/www.risicokaart.nl

Bestaande woningen op de aangrenzende percelen rond het zwembadterrein zijn maatgevend voor de activiteiten van het zwembad in het kader van toetsing aan de Wet Milieubeheer. De nieuwe woningen in het plangebied zijn niet maatgevend voor deze toetsing.

Wat betreft de toetsing aan een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners van het plangebied wordt gesteld dat de afstand tot het zwembadterrein aanzienlijk is. Mogelijke geluidsoverlast zal door de tussenliggende afstand (minimaal 165 meter) en bebouwing gereduceerd worden. In de gemeentelijke klachtenregistratie zijn geen klachten door (geluids)overlast van het zwembad geregistreerd. Gezien het bovenstaande wordt afwijking van de richtafstand in relatie tot een goed woon- en leefklimaat in het plangebied aanvaardbaar geacht.

#### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

## 5.2 Geurhinder

### *Algemeen*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

### *Onderzoek*

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk een gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee heeft de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen, maar ook om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 Wgv) in een geurverordening afwijken van de normen van de Wgv.

De gemeente Hardenberg heeft een geurverordening vastgesteld. De gewijzigde geurnormen zijn in de geurverordening nader onderbouwd. Op basis van de in de geurverordening vastgestelde geurnormen wordt meer ruimte geboden aan stads- en dorpsontwikkelingen. Daarnaast wordt ruimte geboden aan (intensieve) veehouderijen om binnen de verruimde wettelijke norm zich te ontwikkelen. Door het handhaven van een zone van 8 Odeur per m<sup>3</sup> lucht rondom de woonkernen, worden de ontstane uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijen in voldoende mate gereguleerd. De geurbelasting op de woningen in die zone en in de woonkernen blijft gelijk aan de huidige geurbelasting. Hierdoor blijft een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.



*Uitsnede van de gemeentelijke geurcontourenkaart*

*Bron: Gemeente Hardenberg, 2009*

Op basis van de geurverordening worden de ontstane uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijen in voldoende mate gereguleerd. Wat de bedrijfsbelangen van omliggende bedrijven zoals het pluimveebedrijf aan de Kanaaldijk West 5 en de bedrijven aan de Burgerkamp 1, 2, 4 en 6 te Loozen betreft wordt aanvullend gesteld dat bestaande geurgevoelige objecten dichter op deze bedrijven zijn gelegen dan de nieuwe woningen in het plangebied.

#### *Conclusie*

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

### **5.3 Geluidhinder**

#### *Algemeen*

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies. Voor onderhavig plan is alleen verkeerslawaaai van weg en spoor van belang.

#### *Onderzoek*

##### Wegverkeerslawaaai

De wegen in het plangebied worden ingericht voor een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben geen onderzoekszone. Bovendien zijn de verkeersintensiteiten naar verwachting laag waardoor geen noodzaak bestaat tot verder akoestisch onderzoek naar de wegen in het plangebied zelf.

In de omgeving van het plangebied liggen enkele wegen met een snelheid van 50 km/uur of hoger. Dergelijke wegen hebben een onderzoekszone op basis van de Wgh. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de volgende wegen:

- Hoge Esch;
- Kanaaldijk West;
- Kerkenkastweg;
- Oostermaat;
- Oostermaatsteeg.

Voor het plan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd.<sup>4</sup> Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende 48 dB contour het plangebied niet doorsnijdt en het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmering vormt voor het plan.

---

<sup>4</sup> Adviesbureau VOBRU (1 april 2011) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai en aanpassing railverkeerslawaaai Garstlanden III,

### Spoorweglawaai

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de onderzoekszone van het spoortraject Coevorden-Emmen. In april 2010 heeft adviesbureau VOBRU een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai uitgevoerd<sup>5</sup>. Dit onderzoek is, in dezelfde rapportage als het onderzoek naar wegverkeerslawaai, geactualiseerd naar aanleiding van een aanpassing van het plan. Hieronder worden samenvattend de onderzoeksresultaten beschreven.

Uit de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in fase A op de eerstelijns bebouwing bij de gevels van enkele woningen niet voldaan wordt aan de grenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB. Voor deze woningen dienen voor de betreffende gevel(s) geluiddove gevels te worden toegepast. De geluiddove gevels betreffen enkel de bovenverdieping en het dakvlak. Bij toepassing van de per woning weergegeven geluiddove gevels is op basis van de Wgh geen belemmering aanwezig voor het beschouwde plan. Voor de genoemde woningen wordt in de bestemmingsregels opgelegd dat voldaan moet worden aan het uitvoeren van dove gevels in die gevallen dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

In het akoestisch onderzoek is een figuur opgenomen waarin de berekende gevelwaarden zijn opgenomen. Deze figuur is onderstaand eveneens opgenomen.



Berekende gevelwaarde railverkeerslawaai, bron VOBRU april 2011

<sup>5</sup> Adviesbureau VOBRU (3 april 2010) Akoestisch onderzoek plangebied Garstlanden III Gramsbergen.

Voor Fase B is in het akoestisch onderzoek van april 2010 de 55 dB-contour binnen het uit te werken gebied aangegeven. Het is niet bekend hoe hoog de geluidsbelasting is binnen de 55 dB-contour, omdat er geen rekenpunten zijn opgenomen. Bij uitwerking zal met een akoestisch onderzoek de exacte gevelwaarde moeten worden berekend op basis waarvan in de regels bij het uitwerkingsplan het opnemen van een verplichting tot dove gevels al dan niet wordt opgenomen. Deze verplichting dient in ieder geval te worden opgenomen indien de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden.

Als voorwaarde bij de bouwaanvraag geldt bovendien dat een geluidsniveau van 35 dB of minder binnen de geluidsgevoelige ruimten (keuken, woon- en slaapkamer) van de betreffende woningen in alle gevallen moet worden gewaarborgd. Voor de woningen met een dove gevel dient bij de bouwaanvraag een berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel overlegd te worden waaruit blijkt dat deze voldoet. Dit kan betekenen dat aanvullende geluidwerende voorzieningen aan de gevel nodig zijn.

#### *Conclusie*

De aspecten wegverkeerslawaai en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

## **5.4 Ecologie**

#### *Algemeen*

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling. SAB B.V. heeft ten behoeve hiervan een onderzoek flora en fauna uitgevoerd<sup>6</sup>. Het Natuurloket geeft in het kilometerhok waarbinnen het plangebied en haar invloedsgebied is gelegen (241-513, 241-514, 242-513, 241-514) het voorkomen van beschermde vaatplanten, zoogdieren en amfibieën weer. Binnen de kilometerhokken zijn de meeste soortgroepen niet goed onderzocht.

#### *Gebiedsbescherming*

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Gramsbergen ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op een afstand van meer dan drie kilometer (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 450 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de geïsoleerde ligging, de afwezigheid van directe verbindingen tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden en de barrièrewerking van tussenliggend gebied (bebouwde kom, spoorlijn) zijn negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

---

<sup>6</sup> SAB B.V. (8 december 2010) Flora- en faunarapportage Garstlanden III, Gramsbergen.



### *Soortenbescherming*

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

### Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

### Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. De strikt beschermde Veldspitsmuis (*Crocidura leucodon*) en boombewonende soorten vleermuizen zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied. Daarnaast is de dichtheid aan spechten (Categorie 5 jaarrond beschermde soorten) zo hoog dat negatieve effecten op de lokale populatie niet op voorhand zijn uit te sluiten.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

### *Nader onderzoek*

Het gebruik van het plangebied door boombewonende vleermuizen, veldspitsmuizen en spechten is door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Uit het nader onderzoek blijkt dat geen strikt beschermde soorten aangetroffen. Alleen algemene soorten of soorten waarvoor een vrijstelling geldt voor ingrepen in de ruimtelijke ontwikkeling komen voor in het plangebied. Anders dan de zorgplicht, zijn er geen verdere consequenties uit de Flora- en faunawet voor de ontwikkeling van het gebied. De zorgplicht geldt altijd, ongeacht de plannen of de aanwezige soorten.

### *Aanbevelingen*

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woningen;
- bij aanleg van zolders of vlieringen, zou deze niet helemaal geïsoleerd kunnen worden. Hierdoor wordt de zolder mogelijk een geschikt verblijf voor vleermuizen;
- het planten van bomen en struvelen voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheems bes- en bloemdragende struiken en planten;
- het opnemen van de bestaande watergangen in het ontwerp. Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers ontstaat een hoge recreatieve en natuurlijke waarde die bijdraagt aan een betere woonsfeer in het plangebied;
- aanbrengen van nestpannen of neststenen ten behoeve van gierzwaluwen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden.

### *Conclusie*

Na afronding van het nader onderzoek wordt een conclusie getrokken ten aanzien van het aspect ecologie.

## **5.5 Water en bodem**

### **5.5.1 Watertoets**

#### 5.5.1.1 Beleid

##### *Rijksbeleid - Nationaal Waterplan*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het projectgebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

### *Provinciaal beleid - Waterplan Overijssel*

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet (nu nog 'plan voor de waterhuishouding' op basis van de Wet op de Waterhuishouding). In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

Waar sprake is van "buitengebied, accent op veelzijdige gebruiksruimte", geldt als uitgangspunt dat het waterbeheer (inrichting watersysteem, peilbeheer en waterkwaliteit) wordt afgestemd op het aanwezige grondgebruik. Voor de inrichting en waterkwaliteit gelden de normen voor wateroverlast en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water (KRW) als ondergrens. Kenmerkend voor deze gebieden is echter een ontwikkelingsgerichte inzet naar een meer natuurlijk, veerkrachtig en landschappelijk ingepast watersysteem. Gebiedsontwikkelingen en andere kansen worden aangegrepen om naar deze meer natuurlijke situatie toe te groeien, om de zichtbaarheid van de waterlopen te vergroten en de gebiedskenmerken die te maken hebben met wateraspecten te versterken. Bijzondere aandacht heeft daarbij het behoud en de ontwikkeling van kleine wateren. Deze wateren hebben een hoge waarde en potentie voor de kwaliteit van water en natuur. Verbeteringen aan het watersysteem kunnen een positieve bijdrage leveren aan het bereiken van de KRW-doelstellingen in de benedenstrooms gelegen oppervlaktewaterlichamen. Versterking van de groen-blauwe dooradering van het landschap biedt daarbij kansen, evenals het vergroten van de veerkracht van het watersysteem, natuurontwikkeling, recreatie en toerisme.

### *Regionaal beleid – Waterschap Velt en Vecht*

De vigerende provinciale waterhuishoudingplannen van Overijssel en Drenthe geven de kaders voor de waterbeheerplannen. In deze kaders wordt bijvoorbeeld aangegeven wat de beoogde waterkwaliteit en functies van waterlopen is. In het waterplan zijn deze uitgangspunten meegenomen.

Het waterschap Velt en Vecht is met de inliggende gemeenten uit haar beheersgebied in overleg over de invulling van de landelijke of regionale wateropgave, wat moet uitmonden in een Lokaal Bestuursakkoord Noodretentie (LBN). De regionale wateropgave is de verantwoordelijkheid van het waterschap, maar de gemeente staat aan de lat voor de integrale ruimtelijke afweging en de planologische reservering. In dit waterplan zijn de voorlopige conclusies over de wateropgave voor noodretenties meegenomen.

### *Gemeentelijk beleid – Waterplan Hardenberg*

Het waterplan van de gemeente Hardenberg (22 januari 2008) sluit geheel aan bij het gemeentelijke Meerjarenprogramma uit 2005 en de Visienota Buitengebied van 2006. Het water in Hardenberg staat niet op zichzelf. Het water (zowel aan het oppervlak als in de grond) is onderdeel van grotere watersystemen beginnend in Duitsland en eindigend in het Zwarte Water. Het is daarom van belang te weten welke knelpunten en kansen er op dit stroomgebiedniveau allemaal spelen en wat voor consequenties dit voor het watersysteem in Hardenberg heeft. De belangrijkste uitgangspunten van beleid bij deze uitvoering, zijn het *niet afwentelen op benedenstroomse gebieden* (bijvoorbeeld: het overtollig water mag in buurgemeenten niet tot extra problemen leiden) en het principe van water *'vasthouden - bergen - afvoeren'*.

Bij water gaat het niet alleen om de hoeveelheid water maar ook om schoon water. Ook hiervoor geldt dat gemeente Hardenberg niet alleen in staat is om het water (weer) schoon te krijgen. Veel van de vervuiling in het water komt vanuit Duitsland en vanuit Drenthe naar Hardenberg toe. Dit vraagt om internationale oplossingen. De gemeente Hardenberg draagt ook bij aan de watervervuiling en zal moeten bijdragen in het verminderen ervan.

Een belangrijk uitgangspunt geeft richting om de waterkwaliteit te verbeteren. Om water schoon te houden en krijgen, is de trits *'schoonhouden - scheiden - zuiveren'* van belang. Dit betekent in de eerste plaats: wat schoon is moet schoon blijven. Indien dit niet mogelijk is, worden schone en vuile waterstromen van elkaar gescheiden. Water dat toch verontreinigd raakt, wordt gezuiverd. Zowel voor de waterkwantiteit als de waterkwaliteit is het uitgangspunt van beleid *'waterbeheer afstemmen op functie'*. Het waterbeheer in een gebied wordt hiermee afgestemd op de functie die het gebied heeft of krijgt. Heeft het water een functie voor *zwemwater* dan zal de waterkwaliteit beter moeten zijn dan wanneer het water de functie *van transport op water* heeft.

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Vechtdal'. De Vecht is een groene half natuurlijke laaglandrivier met een robuust watersysteem. Veiligheid van de burgers is de eerste prioriteit. Waar mogelijk zijn herstelprojecten uitgevoerd, hierbij gaan natuurontwikkeling en waterhuishouding hand in hand. Er is volop ruimte voor recreatie in het Vechtdal, zowel op het water als op het land. Hierbij wordt rekening gehouden dat de recreatieve ontwikkelingen niet ten koste gaan van de natuurontwikkeling en de waterhuishouding. De relatie van de Vecht met de steden Gramsbergen en Hardenberg dient daarbij versterkt te worden.

#### 5.5.1.2 Waterhuishouding plangebied

##### *Algemeen*

De watertoets is een vroegtijdig contact tussen initiatiefnemer en waterbeheerders bij planvorming. Zo vroeg mogelijk in de planvorming bepalen de initiatiefnemer en waterbeheerder gezamenlijk de inhoudelijke criteria waaraan een plan zal worden getoetst. De waterbeheerder denkt vervolgens mee bij de planontwikkeling, toetst het conceptplan aan de criteria en stelt een wateradvies op. In het definitieve plan geeft de initiatiefnemer aan welke keuzes ten aanzien van water zijn gemaakt en waarom. Bij de formele beoordeling van een plan door de provincie wordt zowel de inhoud als het proces van de watertoets betrokken.

### Onderzoek

DHV heeft in juli 2010 een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld<sup>7</sup>, in nauw overleg met de gemeente Hardenberg en waterschap Velt en Vecht. Op basis van veld- en literatuuronderzoek naar de huidige geohydrologische situatie kan geconcludeerd worden dat:

- de maaiveldhoogte in het plangebied varieert van 8,5 tot 9,5 m +NAP;
- de watergangen in het plangebied een zomer- en winterpeil hebben van 7,20 m +NAP;
- hemelwater in Garstlanden II via een Verbeterd Gescheiden Stelsel wordt afgevoerd op oppervlaktewater;
- de bodem bestaat uit zand;
- de korrelgrootte, siltgehalte en humusgehalte van de bodem variëren;
- de bovenste laag slecht doorlatend is met doorlatendheden van 0,1 tot 0,25 m/dag;
- het hieronder liggende zandpakket matig tot goed doorlatend is met doorlatendheden van 0,1 tot 7,5 m/dag;
- de leem- en veenlagen die voorkomen in het plangebied slecht doorlatend zijn;
- de GHG in het plangebied varieert van 0,4 tot 0,9 m-mv;
- de GLG in het plangebied varieert van 1,4 tot 1,8 m-mv.

Om de woonwijk voldoende ontwaterd te krijgen dient het plangebied licht opgehoogd te worden. Het vloerpeil van de te bouwen woningen moet 30 centimeter boven de weg worden aangelegd.

In Garstlanden III zijn de grondwaterstanden te hoog om hemelwater te kunnen infiltreren in de bodem. Daarom wordt een gescheiden stelsel toegepast. Het hemelwater wordt via een rioelstelsel afgevoerd naar de waterpartijen rondom de wijk. Het hemelwater van percelen dient bovengronds aangeboden te worden aan de erfgrans. Het hemelwater van de wegen die langs waterpartijen liggen, stroomt rechtstreeks af naar de waterpartijen.

Het afvalwater van Garstlanden III wordt onder vrij verval afgevoerd naar een rioolgeemaal die het afvalwater van Garstlanden I, II en III verpompt naar het hoofdrioolgeemaal. De persleiding wordt gecombineerd met die van Loozermarsch.

Op basis van het stedenbouwkundig plan voor Garstlanden III neemt het verhard oppervlak toe met 4,1 ha. De waterpartijen van Garstlanden hebben ruim voldoende bergingscapaciteit om de ontwerpbeurt van T=100+20% te kunnen bergen. Een deel van de bergingscapaciteit in Garstlanden kan gebruikt worden om het bergingstekort in het centrum van Gramsbergen op te lossen. Om te voorkomen dat water vanuit Garstlanden direct afvoert richting het landelijk gebied worden knijpende constructies toegepast, welke gedimensioneerd worden op de landelijke afvoer.

Met de ontwikkeling van Garstlanden III zijn de volgende aanpassingen in het rioelstelsel van omliggend gebied noodzakelijk of wenselijk:

- het Verbeterd Gescheiden Stelsel van Garstlanden I en II wordt omgebouwd naar een Gescheiden Stelsel;

---

<sup>7</sup> DHV B.V. (27 juli 2010) Waterhuishoudings - en rioleringsplan, nieuwbouwwijk Garstlanden III te Gramsbergen.

- de bezinktank van de voormalige zuivering vervalt als bergingsbassin voor het rioolstelsel van Gramsbergen. Ter compensatie wordt in Gramsbergen afgekoppeld;
- de aanvoerleiding naar het hoofdrioolgemaal aan de noordwest zijde van Garstlanden III wordt verplaatst naar de berm van de nieuw te graven waterpartij;
- het hoofdrioolgemaal wordt op termijn verplaatst naar een nader te bepalen locatie nabij het bergbezinkbassin;
- het overstortwater van het bergbezinkbassin komt niet in het watersysteem van Garstlanden terecht, maar wordt middels een duiker onder de nieuw te graven waterpartij in de parkzone door gevoerd en geloosd op een nieuwe vijver waarna het water afgevoerd wordt onder het spoor door richting het zuiden.

### **5.5.2 Bodemgesteldheid**

#### *Algemeen*

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### *Onderzoek*

DHV heeft in april 2010 een verkennend bodemonderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd ten behoeve van de planontwikkeling van Garstlanden III. Daarnaast heeft DHV aanvullend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het perceel waar in het verleden sterk verhoogde gehalten aan arseen in de bovengrond zijn aangetoond<sup>9</sup>.

In het verkennend bodemonderzoek is de vooraf gestelde hypothese van 'grootschalig onverdachte locatie' verworpen, omdat diverse verhoogde gehalten en componenten zijn aangetroffen. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat geen gehalten en/of concentraties boven de betreffende tussen-/interventiewaarde(n) zijn aangetoond.

In het aanvullend onderzoek is ter plaatse van het perceel M1719, in het zuidoosten van het plangebied, daarbij extra aandacht besteed aan een mogelijk sterk verhoogd arseengehalte. Het blijkt dat in de bovengrond geen sterk verhoogde gehalten aan arseen (meer) zijn aangetoond. Wel is de bodem (sterk) roesthoudend en bevat 5 tot 7,5% ijzer. Arseen wordt tijdens bodemonderzoeken vaker sterk verhoogd aangetoond in sterk roesthoudende bodemlagen. De roestlagen worden gevormd door oxidatie van opkwellend ijzerhoudend grondwater. Metalen (onder andere arseen) worden geabsorbeerd aan deze ijzerdioxiden. Verder onderzoek naar de herkomst van de arseengehalten wordt niet noodzakelijk geacht.

DHV concludeert dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering geeft voor de geplande bestemmingsplanwijziging en bouwactiviteiten op het plangebied. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd volstaat het onderhavige onderzoek niet en dient formeel een onderzoek conform Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

---

<sup>8</sup> DHV B.V. (april 2010) Verkennend bodemonderzoek plangebied Garstlanden III te Gramsbergen.

<sup>9</sup> DHV B.V. (16 augustus 2010) resultaten aanvullende analyses grond- en slibmonsters op arseen, Garstlanden III te Gramsbergen.

### 5.5.3 Conclusie

De aspecten water en bodem vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

## 5.6 Archeologie

### Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

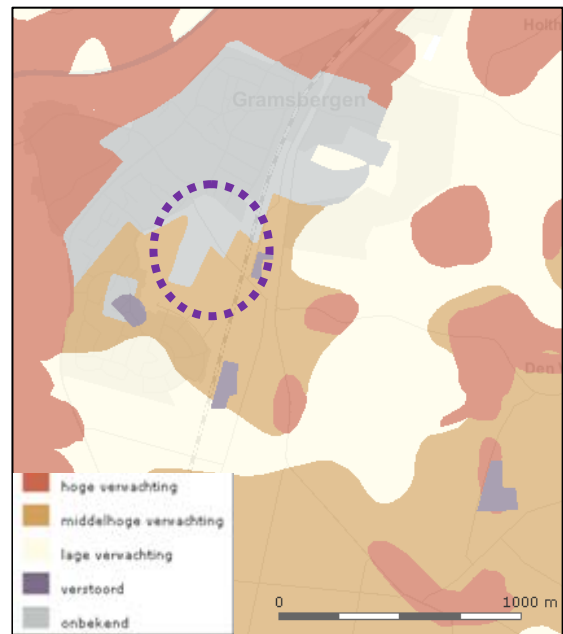
Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Uit de archeologische kaart van de provincie Overijssel, blijkt dat het plangebied deels niet gekarteerd is en deels een middelhoge trefkans op archeologische heeft (zie bijgevoegd kaartbeeld).

### Onderzoek

Op 16 maart en 1 en 2 april 2010 is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd<sup>10</sup>. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een middelmatige verwachting voor het aantreffen van waardevolle (intacte) archeologische resten uit het Mesolithicum en de Nieuwe Tijd. Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (een) intacte archeologische vindplaats(en) aangetroffen.

Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen in het plangebied is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan vermoedelijk geen archeologische resten



Provinciale archeologische verwachtingskaart  
bron: provincie Overijssel, 2010

<sup>10</sup> RAAP Archeologisch Adviesbureau (mei 2010) Plangebied Garstlanden te Gramsbergen, gemeente Hardenberg; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek.

zullen worden verstoord. Op basis hiervan wordt aanbevolen om geen aanvullend archeologisch vooronderzoek te laten verrichten en het plangebied vrij te geven.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de monumentenwet 1988 melding van de desbetreffende vondst bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

## **5.7 Externe veiligheid**

### *Algemeen*

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Op basis van de begripsbepalingen (artikel 1) uit het Besluit externe veiligheid en inrichtingen (Bevi) kan de beoogde functie in het plangebied gekwalificeerd worden als beperkt kwetsbaar object. Als gevolg hiervan moet aangetoond worden of stationaire en mobiele bronnen een belemmering vormen voor onderhavig initiatief. Om deze risico's in beeld te brengen is door SAB een quickscan uitgevoerd<sup>11</sup>. De quickscan is als bijlage bij dit plan gevoegd.

### *Stationaire bronnen*

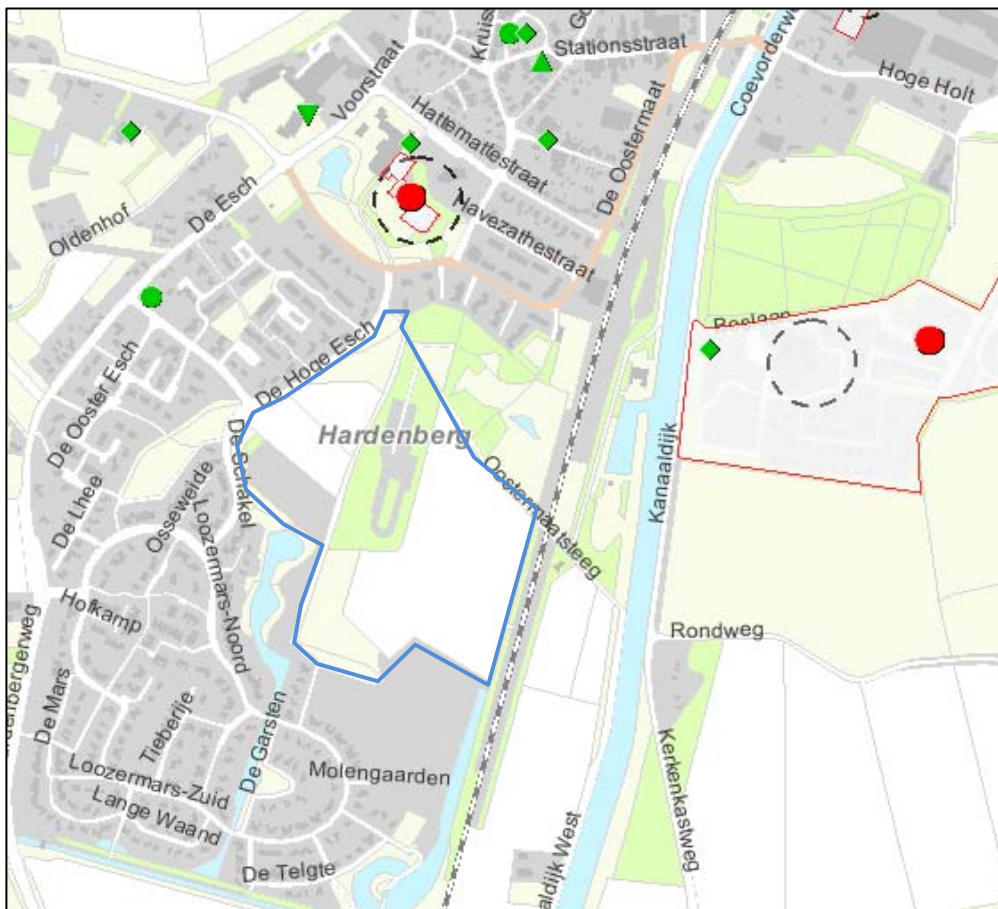
Ten behoeve van de inventarisatie van de stationaire bronnen is de provinciale risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Gebleken is dat in de omgeving van het plangebied twee bedrijven zijn gelegen die gevaarlijke stoffen opslaan. Het gaat hierbij om het zwembad op het perceel aan de Hattemattestraat 5 en het recreatiecentrum 't Hooge Holt dat gelegen is aan de Boslaan 1. Deze bedrijven vallen echter onder het registratiebesluit en daarom is geen onderzoek nodig op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI besluit van 27 oktober 2004) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, van 8 september 2004). Deze bedrijven zijn weergegeven op de uitsnede van de risicokaart van de provincie Overijssel. Het plangebied is op deze afbeelding aangeduid met een blauw kader. Naast deze twee bedrijven zijn in de directe omgeving van het plangebied nog enkele bedrijven gele-

---

<sup>11</sup> SAB B.V. (15 september 2010) Memo quickscan externe veiligheid locatie Garstlanden III te Gramsbergen.



gen. Deze omliggende bedrijven zijn in het kader van de externe veiligheidsbeoordeling niet relevant, omdat zij geen risicoverhogende activiteiten uitvoeren en worden hierdoor niet gekwalificeerd als een BEVI-plichtig bedrijf.



Fragment risicokaart provincie Overijssel

bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)

#### *Mobiele bronnen*

Het plangebied ligt nabij een mobiele bron die gebruikt worden als een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit betreft het spoortracé Hardenberg-Coevorden. In de navolgende alinea wordt nader op deze mobiele bron ingegaan.

#### Spoortracé

Over het spoortracé Coevorden – Emmen worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd (geanalyseerde gegevens van Pro-Rail), waardoor dit in relatie tot het groepsrisico voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt. De  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour is gelegen op het spoor. Op basis van de quickscan blijkt dat na toepassing van de vuistregels geen belemmeringen voortkomen die het initiatief vanuit de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Hardenberg-Coevorden onuitvoerbaar maken.

Ondanks dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen belemmering opleveren dient specifiek aandacht uit te gaan naar het aspect plasbrandaandachtsgebied. Voor de meest vervoerde stofsoort, namelijk brandbare vloeistoffen, is een extra veiligheidsambitie gedefinieerd in de Nota Vervoer Gevaarlijke stoffen, naast de normen voor het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het groepsrisico. Het meest denkbare scenario rond infrastructuur is een plasbrand. Een zogenaamd plasbrand-

aandachtsgebied houdt rekening met de effecten van een plasbrand in een zone rond de infrastructuur. In principe geldt een zone van 30 meter bij spoor voor categorie 1 en 2 routes. Binnen deze zone mogen geen (beperkt)kwetsbare objecten worden gerealiseerd, zoals woningen. De woonkavels zijn echter op een afstand van circa 50 meter of meer van het spoor gelegen en liggen hiermee buiten het plasbrandaandachtsgebied. Het (beperkt)kwetsbaar object in het noordoosten van het plangebied is ook gelegen buiten de plasbrandaandachtszone van 30 meter.

#### Wegen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen gelegen die in het kader van de externe veiligheid een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Scheepvaart

Bevaarbaar water, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, bevindt zich niet in de nabijheid van het plangebied. Dit aspect behoeft dan ook niet verder te worden beoordeeld.

#### Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig. Een nadere beoordeling kan daarom achterwege blijven.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt ter vooroverleg aangeboden aan de brandweer. De resultaten hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 8.

## **5.8 Luchtkwaliteit**

### *Algemeen*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diversie regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering

van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### *Onderzoek*

Voor onderhavig bestemmingsplan bestaat het voornemen om in onderhavig plangebied circa 250 woningen te realiseren. Het totaal aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt daarnaast niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere bij een woning of een sportveld sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht.

De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief. Echter, op het moment dat de twee beoogde landmarks in het plangebied bij de uitwerking van de woonbestemming naast wonen en kantoren ook nog andere functies krijgen, is een nader onderzoek ten behoeve van de luchtkwaliteit noodzakelijk.

## **5.9 Verkeer en parkeren**

### *Verkeer*

Het plangebied wordt voor autoverkeer uit fase A ontsloten op de straten in de bestaande, aangrenzende woonbuurten. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze wegen. Voor fase B vormt de Oostermaatsteeg een informele verbinding en speelt geen belangrijke rol voor de ontsluiting voor autoverkeer.

### *Parkeren*

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW<sup>12</sup>. Hierbij is onderzocht of sprake is van een toename van de parkeerbehoefte door het plan middels een vergelijking tussen de bestaande en nieuwe parkeerbehoefte.

Bij de berekening van de bestaande parkeerbehoefte is uitgegaan van agrarisch bouwland waar geen functies kunnen worden gerealiseerd die een parkeerbehoefte creëren. De huidige parkeerbehoefte bedraagt derhalve 0 parkeerplaatsen. De gemeente Hardenberg hanteert voor fase A een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. In fase A worden in totaal circa 99 woningen gerealiseerd. Dit aantal leidt tot een geraamde parkeerbehoefte van circa 168 parkeerplaatsen. Door de functiewijziging is sprake van een toename van de totale parkeerbehoefte van 168 parkeerplaatsen.

Bij vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen kan daarbij één parkeerplaats per woning op eigen terrein worden gerealiseerd.

De overig benodigde parkeerplaatsen worden in de toekomstige openbare ruimte gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte binnen het toekomstige verblijfsgebied.

Ten aanzien van de ontwikkeling van Garstlanden III, fase B dient bij de uitwerkingsplannen opnieuw rekening gehouden te worden met het aspect verkeer en parkeren. Op het moment dat fase B in ontwikkeling wordt gebracht, dient aangetoond te worden hoe met dit aspect is omgegaan.

### *Conclusie*

Fase A van het plan Garstlanden III leidt niet tot een onevenredige aantasting van de parkeerbalans in de openbare ruimte of wijzigingen in de verkeersstructuur. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

---

<sup>12</sup> CROW, 'publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering', 2007.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen, onder andere indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De gemeente is de eigenaar van alle gronden in het plangebied. Voor de ontwikkeling van het plangebied is een grondexploitatie opgesteld. Deze berekening geeft inzicht in de kosten en opbrengsten met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken, planontwikkeling, infrastructuur en de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De grondexploitatieberekening laat een budgetneutrale uitkomst zien. Alle met het plan samenhangende kosten worden gedekt door de uitgifte van de gronden. Exploitatiekosten worden via de gronduitgifte verhaald.

Gezien het voorgaande wordt gesteld dat de het verhaal van kosten van de grondexploitatie middels gronduitgifte anderszins is verzekerd. Er bestaan verder geen redenen om aan te nemen dat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is.

## 7 Wijze van bestemmen

### 7.1 Algemeen

#### 7.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken'.

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### 7.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. In dit bestemmingsplan komen geen dubbelbestemmingen voor.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### **7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van wat is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **7.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde doelen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

## **7.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen Groen, Verkeer - Verblijf, Wonen en Wonen - uit te werken opgenomen.

### *Artikel 3 Groen*

De bestemming Groen is opgenomen voor de groen- en waterpartijen aan de randen van het plangebied en de in het midden van het plangebied gelegen 'Groene Kamer'. De gronden met deze bestemming mogen tevens worden gebruikt voor onder andere waterhuishoudkundige voorzieningen, fiets- en voet paden en speelvoorzieningen. Enkele gronden zijn specifiek aangeduid ten behoeve van een ontsluitingsfunctie. Binnen de bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals terreinafscheidingen zijn wel toegestaan. In de regels is de bouwhoogte van dergelijke bouwwerken voorgeschreven.

### *Artikel 4 Verkeer - Verblijf*

De bestemming Verkeer - Verblijf is opgenomen voor het (openbare) verblijfsgebied in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn wegen, parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. Tevens zijn fiets- en voetpaden en voorzieningen voor de waterhuishouding binnen deze bestemming mogelijk. De gronden hebben hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende bestemmingen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals verlichtingsarmaturen zijn wel toegestaan. In de regels is de bouwhoogte van dergelijke bouwwerken voorgeschreven.

### *Artikel 5 Wonen*

De bestemming Wonen is opgenomen voor de maximaal 99 woningen die in fase A worden ontwikkeld. Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Aan het gebruik zijn enkele regels gekoppeld. Zo mag het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving.

De nieuwe woningen in het plangebied moeten binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De naar de openbare weg gerichte gevels van hoofdgebouwen bevinden zich op een afstand tussen de 0 en 5 meter van de naar de openbare weg gerichte bouwgrens. De naar de openbare weg gekeerde gevels van woningen die gelegen zijn aan een laan moeten geheel in de bouwgrens ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn' worden gebouwd.

In principe mogen binnen de bestemming wonen zowel vrijstaande als twee aaneengebouwde woningen worden gebouwd, uitzondering zijn de gronden met de aanduiding vrijstaand. Op deze gronden mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. Op gronden met de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' mogen naast vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen ook aaneengebouwde woningen worden opgericht. De toegestane goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding en bedraagt in hoofdzaak respectievelijk 6 meter en 11 meter.



Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan drie/vijfde van de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Bijgebouwen worden minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op carports. Deze mogen in lijn met de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m<sup>2</sup>.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd, mits de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt. De bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 2 de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn 2 meter mag bedragen. Via nadere eisen kunnen specifieke eisen aan de vormgeving van deze afscheidingen worden gesteld. Hiervoor dient het beeldkwaliteitplan als toetsingskader.

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal 50%.

#### *Artikel 6 Wonen - Uit te werken*

De bestemming Wonen - Uit te werken is opgenomen voor de woningen in het plangebied die in fase B worden ontwikkeld. Omdat deze fase pas later ontwikkeld zal worden is gekozen voor een uit te werken bestemming. Dit schept flexibiliteit omdat de gemeente de stedenbouwkundige bepalingen en het programma voor deze fase nog niet exact hoeft vast te leggen. De exacte invulling wordt namelijk pas bepaald in het uitwerkingsplan. Om wel enige sturing te houden op de toekomstige ontwikkeling en omwille van de rechtszekerheid zijn in artikel 6 al wel enige uitwerkingsregels vastgelegd waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Zo zal fase B wat betreft woningbouwtypologie aan moeten sluiten op fase A en mag het aantal te bouwen woningen niet meer dan 151 bedragen. Daarnaast mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan 50 bedragen en moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De ontsluiting van fase B is mogelijk op de omliggende (toekomstige) wegen. Langs De Schakel en De Hoge Esch is ontsluiting alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding en binnen een zone van 5 m rond deze aanduiding. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op andere locaties dan de aangegeven aanduiding te ontsluiten op de genoemde wegen. De procedure voor uitwerking en wijziging kunnen gelijk oplopen indien wenselijk.

Binnen de uit te werken bestemming is het naast wonen tevens mogelijk om maatschappelijke, sportieve of dienstverlenende functies te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan verschillende functies zoals een kinderdagverblijf, een sportschool, een kantoor, een huisartsenpost etc., maar ook appartementen of een combinatie van wonen met voorzieningen, niet zijnde detailhandel, behoort tot de mogelijkheden.

### **7.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **8 Procedure**

### **8.1 Voorbereiding**

Op grond van artikel 1.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 7 april 2010 kennis gegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan.

### **8.2 Inspraak en overleg**

#### *Ter inzage legging*

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 14 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de inspraaktermijn kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling een reactie naar voren brengen. Woensdag 24 november 2010 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

#### *Vooroverleg*

Naar aanleiding van de ontvangen overlegreacties van het waterschap, de VROM-inspectie en de provincie

#### *Inloopbijeenkomst*

Op maandag 11 oktober 2010 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Dorpshuis te Gramsbergen. Tijdens deze gelegenheid is het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan getoond en konden er vragen worden gesteld. Naar schatting hebben circa 180 personen van deze bijeenkomst gebruik gemaakt.

#### *Wijzigingen in het plan*

De ontvangen reacties hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. In het inspraakverslag, dat als bijlage is toegevoegd, is per reactie aangegeven welke wijziging is doorgevoerd.

Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen beschreven.

### **8.3 Zienswijzen**

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de zienswijzeronden opgenomen.