



GEMEENTE HARDENBERG

**“Bestemmingsplan Hardenberg-Centrum, Oosteinde
17 te Hardenberg”**

December 2011

Vastgesteld

“Bestemmingsplan Hardenberg-Centrum, Oosteinde 17 te Hardenberg”

Plan: “Bestemmingsplan Hardenberg-Centrum, Oosteinde 17 te Hardenberg”

Status: Vastgesteld

Plantype: Bestemmingsplan

Inhoudsopgave

| | |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| TOELICHTING | 5 |
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDING 5 |
| 1.1 | AANLEIDING 5 |
| 1.2 | LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5 |
| 1.3 | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 6 |
| 1.4 | HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM 6 |
| 1.5 | LEESWIJZER 7 |
| HOOFDSTUK 2 | DE HUIDIGE SITUATIE 8 |
| 2.1 | DE ONTWIKKELING VAN HARDENBERG 8 |
| 2.2 | HET HUIDIGE CENTRUM VAN HARDENBERG 8 |
| 2.3 | HET PLANGEBIED 9 |
| HOOFDSTUK 3 | PLANBESCHRIJVING 11 |
| 3.1 | GEWENSTE ONTWIKKELING 11 |
| 3.2 | VERKEER EN PARKEREN 12 |
| HOOFDSTUK 4 | BELEIDSKADER 14 |
| 4.1 | PROVINCIAAL BELEID 14 |
| 4.2 | GEMEENTELIJK BELEID 19 |
| HOOFDSTUK 5 | MILIEU-ASPECTEN 23 |
| 5.1 | GELUID 23 |
| 5.2 | BODEMKWALITEIT 23 |
| 5.3 | LUCHTKWALITEIT 24 |
| 5.4 | EXTERNE VEILIGHEID 25 |
| 5.5 | MILIEUZONERING 26 |
| HOOFDSTUK 6 | FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER 28 |
| 6.1 | FLORA & FAUNA 28 |
| 6.2 | ARCHEOLOGIE 29 |
| 6.3 | WATER 30 |
| HOOFDSTUK 7 | JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 32 |
| 7.1 | INLEIDING 32 |
| 7.2 | OPZET VAN DE REGELS 32 |
| 7.3 | VERANTWOORDING VAN DE REGELS 33 |
| 7.4 | HANDHAVING 34 |
| HOOFDSTUK 8 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 35 |
| HOOFDSTUK 9 | INSPRAAK EN VOOROVERLEG 36 |
| 9.1 | VOOROVERLEG 36 |
| 9.2 | INSPRAAK 36 |
| 9.3 | ZIENSWIJZEN 36 |
| BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING | 37 |
| BIJLAGE 1 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK 38 |

BIJLAGE 2

STANDAARD WATERPARAGRAAF 39

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

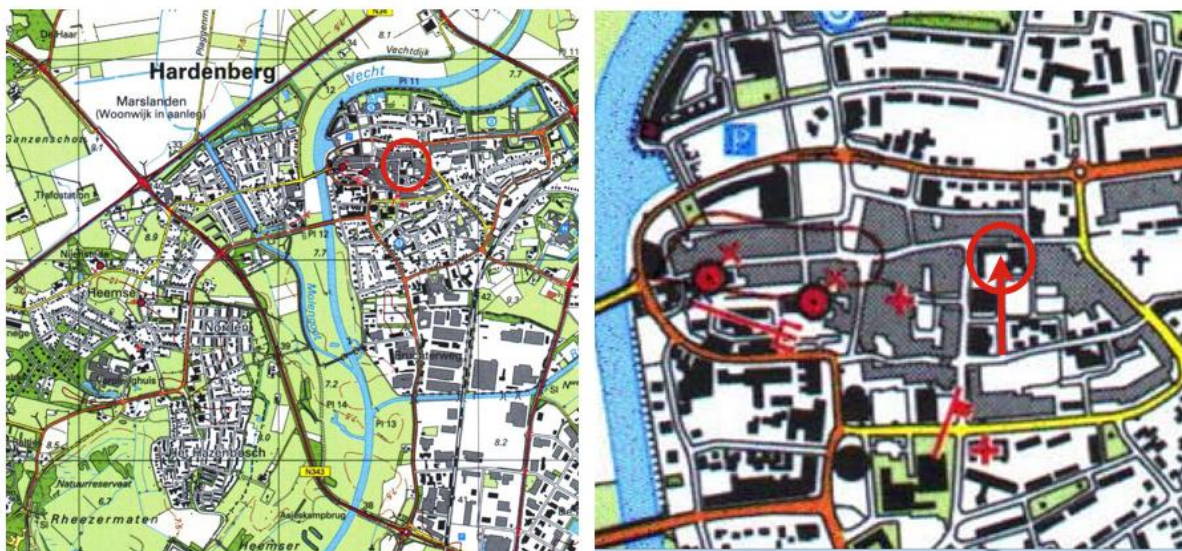
Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Oosteinde 17 in het centrum van Hardenberg de bestaande bebouwing aan de achterzijde uit te breiden ten behoeve van een winkelfunctie. De te realiseren uitbreiding wordt uitgevoerd in 2 bouwlagen, waarbij op de begane grond een winkelfunctie gerealiseerd wordt en op de verdieping bedrijfs- c.q. kantoorruimte. De bestaande bebouwing grenzend aan het Oosteinde zal intact blijven. De bestaande verdiepingsvloer wordt een vide.

De uitbreiding van het bestaande pand is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Aangezien zowel binnenplanse als buitenplanse afwijkingsmogelijkheden ontoereikend zijn, kan slechts medewerking worden verleend middels een wijziging van het bestemmingsplan.

In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat een uitbreiding van de bestaande bebouwing aan de achterzijde ten behoeve van een winkelfunctie aan Oosteinde 17 in Hardenberg in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Oosteinde 17 te Hardenberg en maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Hardenberg. Het Oosteinde behoort tot de hoofdwinkelstraten in het centrum van Hardenberg, samen met de Voorstraat (waar Oosteinde in westelijke richting in overgaat) en de aangrenzende winkelstraten de Fortuinstraat, de Smederijstraat en de Adm. Helfrichstraat. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in Hardenberg weer.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in het centrum van Hardenberg (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

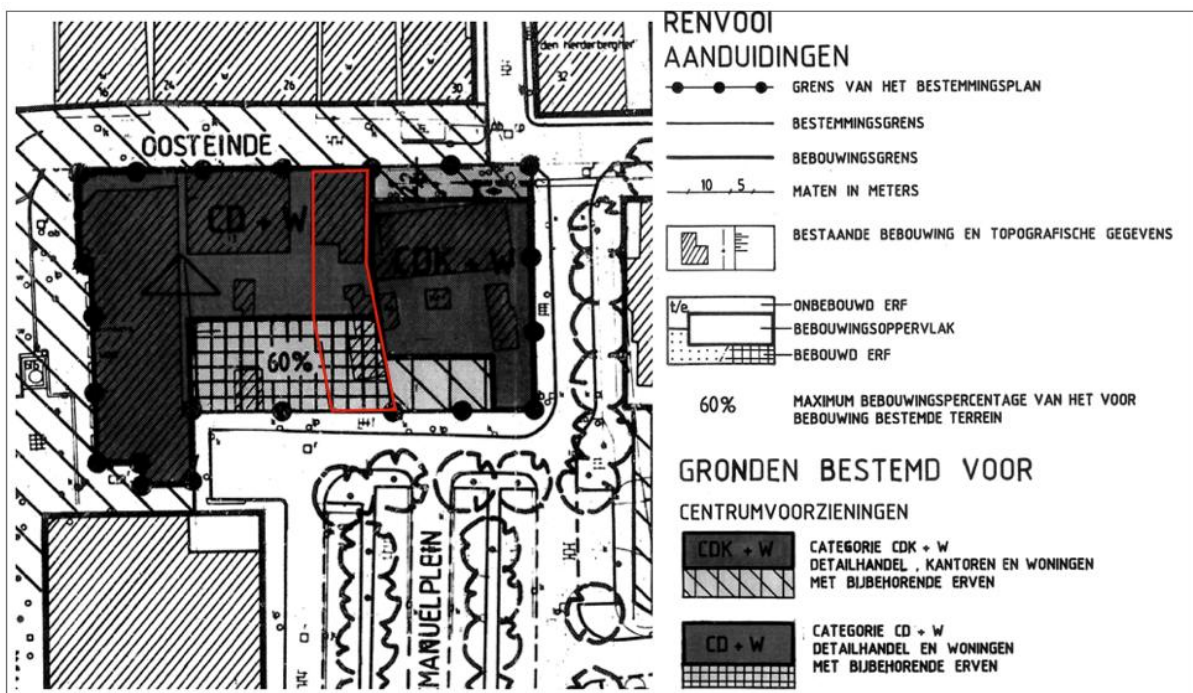
Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Hardenberg-Centrum, Oosteinde 17 te Hardenberg" bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (tek. nr NL.IMRO.0160.0000BP00140-VG01 en schaal 1:1000) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van het bewuste perceel aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Hardenberg-Centrum, partiële herziening Adm. Helfrichstaat – Oosteinde" van de gemeente Hardenberg. Het bestemmingsplan "Hardenberg-Centrum, partiële herziening Adm. Helfrichstaat – Oosteinde" is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 april 1993 en goedgekeurd door G.S. op 29 juli 1993. Figuur 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan "Hardenberg-Centrum, partiële herziening Adm. Helfrichstaat – Oosteinde" met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding "Hardenberg-Centrum, partiële herziening Adm. Helfrichstaat – Oosteinde" (Bron: Gemeente Hardenberg)

Op basis van het bestemmingsplan "Hardenberg-Centrum, partiële herziening Adm. Helfrichstaat – Oosteinde" hebben de gronden in het plangebied de bestemming "Centrumvoorzieningen", categorie CD + W (detailhandel en woningen, met bijbehorende erven). Voorgenoemde gronden zijn bestemd voor centrumvoorzieningen in de vorm van winkels op de begane grond en daarboven woningen in maximaal twee bouwlagen. Gebouwen mogen enkel binnen het bebouwingsoppervlak worden gebouwd. Onderhavig plan overschrijdt het bebouwingsoppervlak. Zowel binnenplanse als buitenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn niet toereikend. Een bestemmingsplanherziening is derhalve noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

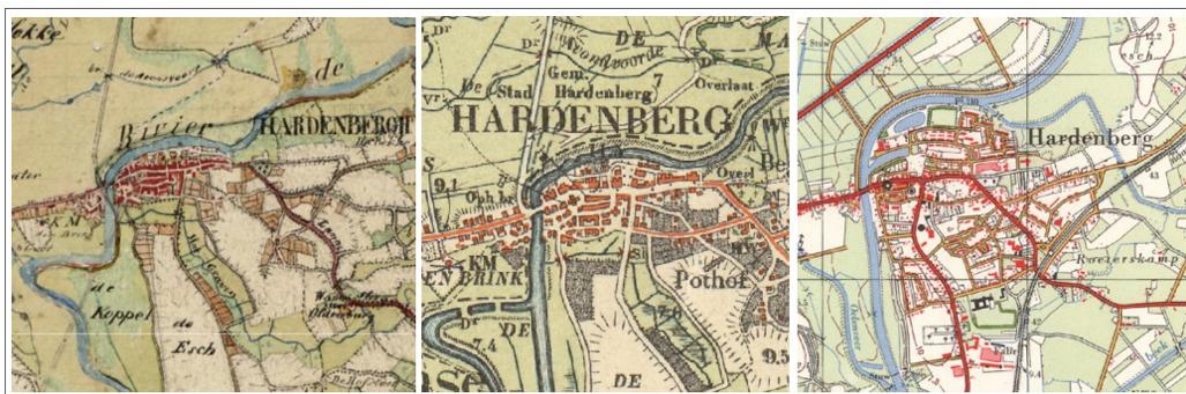
Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 De ontwikkeling van Hardenberg

Hardenberg is ontstaan aan een doorwaadbare plaats in de Vecht. Op deze hoge en droge plaats is de eerste nederzetting ontstaan. Omstreeks 1850 bestond de kern uit nauwelijks meer dan lintbebouwing aan de Voorstraat. Na de Tweede Wereldoorlog heeft een sterke groei van Hardenberg plaatsgevonden. De belangrijkste aanpassingen in de oude structuur zijn de verlegging van de Vecht, de demping van de Haven, de aanleg van de Europaweg en het bestuurlijk centrum (gemeentehuis) en de grootschalige bebouwing van woon- en winkelcomplex De Spinde en later De Mulderij.

Op verschillende plekken is oudere bebouwing vervangen door nieuwbouw en parkeerterreinen. De winkelfunctie heeft zich door de jaren heen steeds verder ontwikkeld in de richting van de Voorstraat naar het Oosteinde en de Admiraal Helfrichstraat. In het kader van het masterplan worden de winkelfuncties meer in het historische centrum geconcentreerd.



Afbeelding 2.1 Historische ontwikkeling Hardenberg op historische kaarten uit 1850, 1908 en 1964 (Bron: Watwaswaar.nl)

2.2 Het huidige centrum van Hardenberg

Door de concentratie van veel openbare en commerciële functies is de historische kern van Hardenberg het hart van de gemeente. De verhoging langs de Vecht waarop de nederzetting is ontstaan, is door de jaren heen duidelijk herkenbaar gebleven. De bebouwing van de nederzetting van toen bestond voornamelijk uit boerderijen in een lintbebouwing aan de Voorstraat. Kenmerkend is de van oudsher grote diversiteit aan functies en de positie van de kerk.

In het centrum hebben zich verschillende ontwikkelingen voorgedaan als gevolg van de sterke groei die Hardenberg na de oorlog heeft doorgemaakt. De belangrijkste aanpassingen in de structuur zijn de afbraak van de Ganzenstraat, de verlegging van de Vecht, de demping van de haven, de aanleg van de Europaweg, de aanleg van het bestuurlijk centrum (gemeentehuis) en de grootschalige bebouwing van het woon- en winkelcomplex De Spinde en later de Mulderij. Er is een duidelijk stedenbouwkundig contrast tussen enerzijds de winkelstraten (o.a. Voorstraat en Oosteinde) en anderzijds het zuidoostelijk gedeelte rondom de grootschalige bebouwing van de Spinde en de Mulderij. Het centrum kent een grote diversiteit aan architectuur. In de winkelstraten zijn de stenige straat- en pleinwanden gebaseerd op de kleinschalige historische structuur. De gangbare gevelbreedte is 6-7 meter. De bebouwing kenmerkt zich in het algemeen door verticale gelovpbouw van twee bouwlagen met een kap.

Elders in het centrum zijn de historische structuur en verkaveling grotendeels verdwenen. De bebouwing heeft een grotere schaal gekregen. De bebouwing aan de randen van de historische kern is grootschalige en dateert hoofdzakelijk vanaf het tweede deel van de 20e eeuw.

2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Oosteinde 17 in het kernwinkelgebied van Hardenberg. Het Oosteinde vormt samen met de Voorstraat de hoofdwinkelstraat van Hardenberg. Het Oosteinde loopt in oost-westelijke richting van de Stationsstraat waarna de straat in westelijke richting overgaat in de Voorstraat. De bebouwing aan deze hoofdwinkelstraten kenmerkt zich in het algemeen door verticale gevelopbouw van twee bouwlagen met een kap. De bebouwing is georiënteerd op de straat en de hoogten van de bouwlagen variëren per gebouw.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van de ligging van het plangebied aan het Oosteinde 17 (Bron: Gemeente Hardenberg)

Het bewuste plangebied waar dit plangebied betrekking op heeft, grenst aan de noordzijde aan het Oosteinde, aan de oostzijde aan het perceel Oosteinde 19, aan de westzijde aan het perceel Oostzijde 15 en aan de zuidzijde aan het Israel Emanuelplein.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto van de ligging van het plangebied aan het Oosteinde 17 (Bron: Bing Maps)

Op het perceel bevindt zich een bestaand winkel-kantoorpand met achtergelegen schuurruimte. Het pand bestaat uit 2 bouwlagen met kap, een witte kleurstelling en enkele reclame-uitingen aan de gevel. Het pand is georiënteerd op het Oosteinde. Tussen het pand en de schuurruimte bevindt zich een met betongegels verharde binnenplaats. Op de locatie is momenteel een uitzendbureau gevestigd. De locatie is geruime tijd als kantoor / winkel in gebruik. De bebouwing dateert van 1924. Daarvoor was de locatie ook al bebouwd. Door de jaren heen is het pand in gebruik geweest als slagerij, een wolwinkel en schildersbedrijf. Op onderstaande figuur is het straatbeeld ter hoogte van het perceel te zien.



Afbeelding 2.4 Straatbeeld ter hoogte van het perceel aan het Oosteinde 17 (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

In het voorliggende geval is er sprake van een bestaand winkel-kantoorpand aan het Oosteinde 17 in Hardenberg. Het concrete planvoornemen bestaat uit het uitbreiden van de bestaande bebouwing aan de achterzijde ten behoeve van een winkelfunctie. De te realiseren uitbreiding wordt uitgevoerd in 2 bouwlagen, waarbij op de begane grond een winkelfunctie gerealiseerd wordt en op de verdieping bedrijfs- c.q. kantoorruimte. De bestaande bebouwing grenzend aan het Oosteinde zal intact blijven. De bestaande verdiepingsvloer wordt een vide. Op onderstaande afbeeldingen zijn de gevel- en bovenaanzichten te zien.



Afbeelding 3.1 Gevelaanzichten gewenste plan (Bron: Hamhuis Architecten)

Zoals te zien is op figuur 3.1 blijft de bestaande bebouwing intact. Achter de bestaande bebouwing wordt in 2 bouwlagen een uitbreiding gerealiseerd. De bouwhoogte van de uitbreiding bedraagt 7 meter, waardoor de bouwhoogte goed overeenkomt met de naastgelegen in omliggend bebouwing. Aan de achterzijde bedraagt de bouwhoogte 7,8 meter door een verhoogde dakrand. Ook in de nieuwe situatie past de grotere bouwmasa uitstekend in de stedenbouwkundige opzet van het gebied.



Afbeelding 3.2 Bovenanzichten gewenste plan (Bron: Hamhuis Architecten)

De uitbreiding heeft een diepte van ongeveer 22 meter en een breedte van circa 8 meter. Wanneer we de huidige situatie afzetten tegen de toekomstige situatie, kunnen we concluderen dat de nieuwe situatie een verbetering betekent voor het kernwinkelgebied van Hardenberg. De functie sluit naadloos aan bij de ambitie van de gemeente Hardenberg om het kernwinkelgebied van Hardenberg te versterken. Door de uitbreiding van onderhavig pand wordt de aantrekkingskracht van het centrum binnen de regio behouden en versterkt. De uitbreiding aan de achterzijde doet geen afbreuk aan de bestaande ruimtelijke structuur van het centrum. De uitbreiding past qua hoogte en massa uitstekend in de bestaande ruimtelijke structuur. De kenmerkende voorgevel blijft onveranderd. Resumerend kan gesteld worden dat het voorgenomen plan gezien kan worden als een goede aanvulling op het bestaande voorzieningenaanbod binnen het huidige kernwinkelgebied van Hardenberg.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het Oosteinde is enkel toegankelijk voor voetgangers. Gemotoriseerd verkeer is hier niet toegestaan. Het laden en lossen zal aan de achterzijde van het perceel geschieden (Israel Emanuelplein). Het is niet wenselijk om goederen aan de voorzijde (Oosteinde) te laden en te lossen. Aan de achterzijde (Israel Emanuelplein) is voldoende ruimte. De uitbreiding zal een beperkte toename van de verkeersdruk met zich meebrengen. De uitbreiding brengt een verhoogde parkeerdruk met zich mee. Hier wordt in de volgende subparagraaf op ingegaan.

3.2.2 Parkeren

De uitbreiding van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling brengt een verhoogde parkeerdruk met zich mee. Op grond van het document ‘Parkeerkcijfers – Basis voor parkeernormering’ van het CROW kan worden bekeken of het huidige aantal parkeerplaatsen in relatie tot de nieuwe ontwikkeling voldoende is.

De parkeernorm voor detailhandel is minimaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor kantoren zonder baliefunctie betreft dit 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit komt neer op een totaal aantal te realiseren van 4 parkeerplaatsen. Dit wordt voldoende geacht. Tevens is er voldoende parkeerruimte in het openbaar gebied en zal de aanvrager een bijdrage in het parkeerfonds storten.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het provinciaal- en gemeentelijk beleid. Aangezien het initiatief van beperkte omvang is en geen nationale belangen in het geding zijn, wordt het rijksbeleid (als zijnde de Nota Ruimte) niet getoetst. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.1.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.1.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.1.2.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.1.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

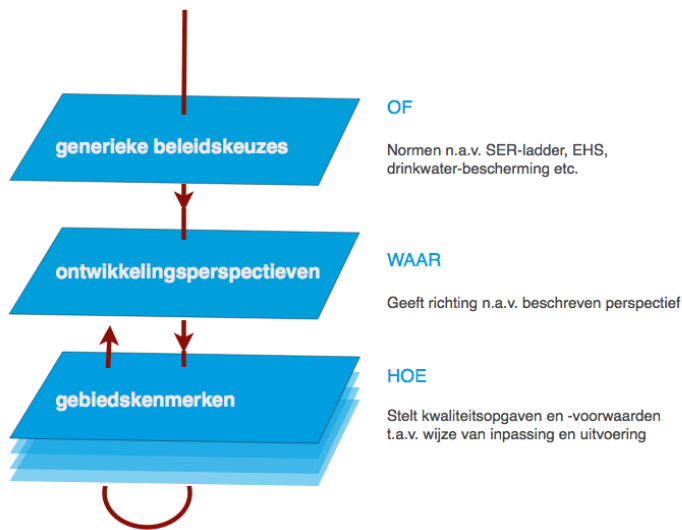
4.1.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 4.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.1.3 Toetsing van de bestemmingsplanherziening aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, een uitbreiding van 2 bouwlagen van een bestaand winkelpand op het perceel Oosteinde 17 te Hardenberg ten behoeve van een winkelfunctie, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.1.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.1.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken.

4.1.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskennmerken als onderligger.

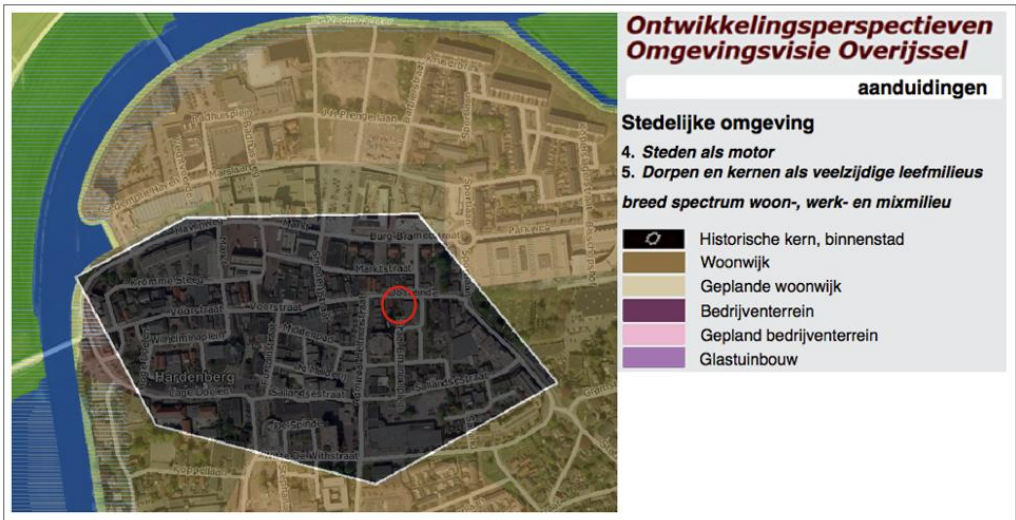
Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskennmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

In afbeelding 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

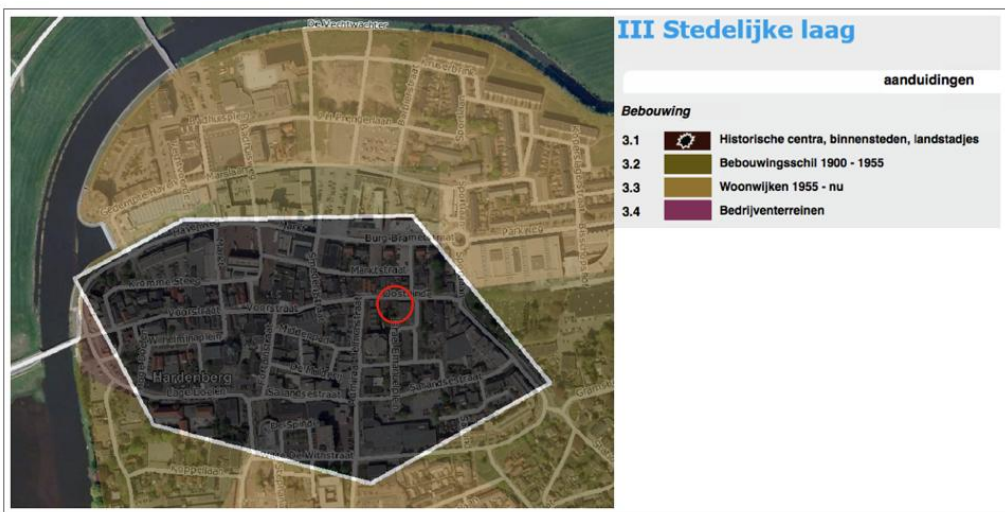
Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Historische kern, binnenstad”. Het ontwikkelingsperspectief “Historische kern, binnenstad” verzet zich niet tegen de realisatie van een uitbreiding van een winkelpand in het centrum van Hardenberg.

4.1.3.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype “Historische centra, binnensteden,landstadjes”. In afbeelding 4.3. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 De stedelijke laag: “Historische centra, binnensteden,landstadjes” (Bron: Provincie Overijssel)

Kenmerken

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg etcetera een belangrijk deel vormt. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar.

Ontwikkelingen

De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De eigen karakteristiek van centra staan onder druk van ontwikkelingen. Er is sprake van uniformering van het winkelaanbod, horeca en woningbouwsegment. Tevens staat de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk van functionele eisen (verkeer, markten, evenementen). Veel voorkomend is ook de hernieuwde aandacht voor karakter en cultuurhistorische waarde als identiteit en 'selling point' van historische centra en binnensteden.

Ambitie

De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Archeologische en historische waarden worden zichtbaar gemaakt en ingezet ter versterking van de eigen identiteit van gebieden. Cultuurhistorische waardevolle en beeldbepalende gebouwen krijgen waar nodig nieuwe functies en economische dragers. Bijzondere condities (waterfront, stationsgebied) worden benut. Behouden en versterken van de leefbaarheid van de centra door het behouden en versterken van de mix van functies (bijvoorbeeld door het stimuleren van wonen boven winkels) en integrale oplossingen voor de functionele claim op de openbare ruimte (bijvoorbeeld door het toepassen 'shared space' concept: een integrale herinrichting van weg en omgeving met minimaal gebruik van verkeersborden, belijning, gescheiden rijbanen, drempels etc).

Toetsing

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past binnen de ambities van de betreffende stedelijke laag. De uitbreiding van het onderhavige pand versterkt het winkelaanbod van Hardenberg. Hierbij worden geen veranderingen aangebracht aan de bestaande karakteristieke voorgevel van het pand. De identiteit en karakter van het centrum wordt hiermee niet aangetast. Gezien het feit dat het een binnenstedelijke locatie betreft wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling goed past binnen de provinciale beleidsambities, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

2. De "Lust en Leisurelaag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart "de lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.1.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn het "Masterplan Centrum Hardenberg", de "Welstandsnota Hardenberg" en de "Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019" de belangrijkste plannen.

4.2.1 Masterplan Centrum Hardenberg

4.2.2.1 Inleiding

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

Het Masterplan Plus Centrum Gemeente Hardenberg uit 2005 is hierop een vervolg. In het Masterplan Plus wordt op structuurniveau verder beschreven hoe de stad Hardenberg zich in de komende 15 jaar kan ontwikkelen. Voor het masterplan zijn een aantal algemene uitgangspunten opgesteld:

- Winkels en voorzieningen komen bij elkaar in het centrum,
- versterken van de identiteit van het centrum, het historisch centrum goed tot zijn recht laten komen,
- ontwikkelen bijzondere functies in de omgeving van het gemeentehuis en aan de Vecht,
- meer woningen in het centrum, bestaande woningen opknappen of wanneer nodig slopen,
- de Vecht een prominentere plek in het centrum geven,
- entrees van het centrum versterken,
- in het centrum staan bereikbaarheid en leefbaarheid centraal,
- stationsgebied ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied met een sterke relatie met het centrum,
- duurzaamheid is het uitgangspunt bij alle ontwikkelingen in het centrum.

4.2.2.2 Visie op winkelveorzieningen

Gestreefd zal moeten worden naar zowel een verbeterde ruimtelijke structuur als ook een functionele opwaardering. Er is behoefte aan opwaardering van de winkelkern tot een kern met een regionaal voorzieningenniveau. Dit vraagt zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verbetering. Het streven is meer kwaliteitswinkels binnen te halen en in te spelen op de groeiende vrijetijdsector en het toerisme. Verder is een belangrijk doel een heldere looproute in het kernwinkelgebied te creëren met goede aansluitingen door middel van het assenkruis met de bronpunten. In totaal wordt ca. 8000 vierkante meter aan winkel vloeroppervlakte (bruto) toegevoegd binnen het plangebied.

4.2.2.3 Toetsing aan het Masterplan Centrum Hardenberg

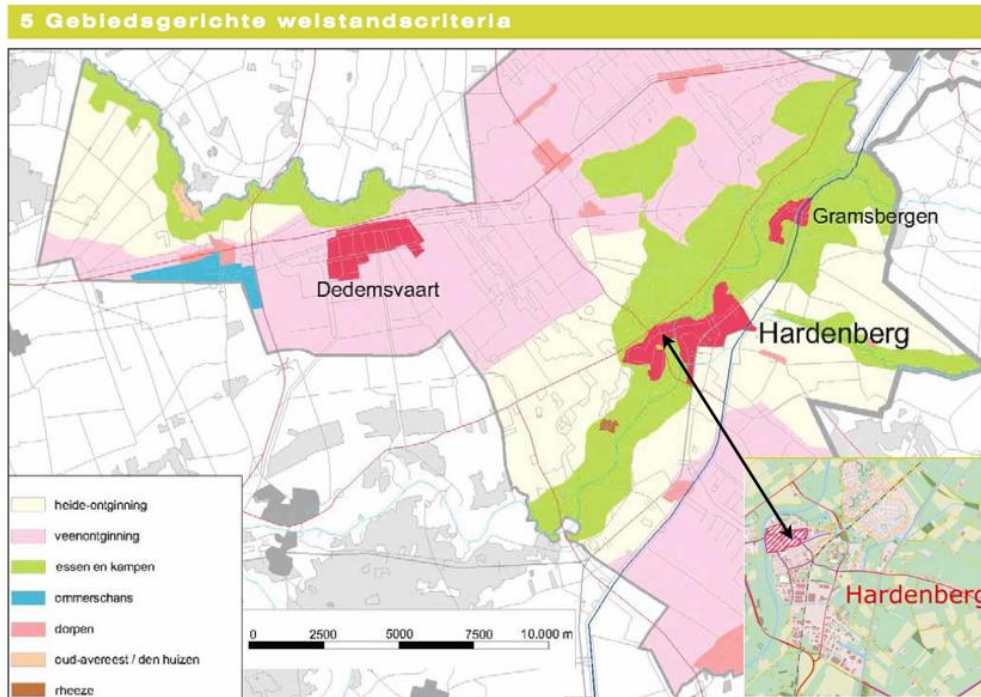
De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit naadloos aan bij de gemeentelijke ambitie om het centrum van Hardenberg te kwalitatief en kwantitatief te versterken. Middels uitvoering van onderhavig plan wordt bijgedragen aan opwaardering van de winkelkern tot een kern met een regionaal voorzieningenniveau. Het plan zorgt voor zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verbetering. Door het intact laten van het bestaande pand wordt er geen afbreuk gedaan aan de identiteit van het historische centrum. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het gewenste plan zeer goed aansluit bij de gemeentelijke ambities zoals verwoord in het 'Masterplan Centrum Hardenberg'.

4.2.2 Welstandsnota Hardenberg

4.2.2.1 Inleiding

Het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving is een belangrijk streven van het gemeentebestuur van de gemeente Hardenberg. Het daartoe te voeren beleid, ook wel aangeduid als

welstandsbeleid, is in de welstandsnota vastgelegd en door de gemeenteraad vastgesteld in zijn vergadering van 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. In de welstandsnota is het plangebied getypeerd als 'Centrum Hardenberg - Kernwinkelgebied'.



Afbeelding 4.4 Ligging plangebied in de welstandsnota (Bron: Welstandsnota Hardenberg)

4.2.2.2 Welstandscriteria

Voor de verschillende gebiedsomschrijvingen worden in de Welstandsnota verschillende criteria aangegeven waarop de bebouwing zich hoort te conformeren in relatie tot het bebouwingsbeeld van de omgeving.

Aspecten die betrekking hebben op onderhavig plan zijn:

- De hoofdvorm en situering van het bouwwerk voegen zich in de directe omgeving. In het centrum zijn daarbij in ieder geval relevant:
 - a. rooilijn;
 - b. korrelgrootte;
 - c. schaal en maat van het bouwwerk;
 - d. richting;
 - e. Oriëntatie van de gevel;
 - f. vorm van de kappen en de gevelbeëindiging;
 - g. De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend;
 - h. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa;
 - i. hoogte van de begane grond laag.
- Hoe de verschijningsvorm zich verhoudt tot de kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving.
- De afstemming in de gevels van plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen.
- Op materiaal en kleurgebruik en detaillering van het bouwwerk.
- De veranderingen moeten bijdragen aan het realiseren van de architectonische uitstraling van het pand met daarin een duidelijke parcelering.
- Samenhang tussen de afzonderlijke panden behouden, daarom dienen alle aanpassingen zowel voor individuele panden als voor het totale gevelbeeld te worden bekeken.

- Iedere gevel zijn eigen identiteit.
- Het gevelbeleid dient te worden gericht op een natuurlijke samenhang qua schaal, maat en kleur.

Het ontwerp van de uitbreiding is in samenspraak met het 'kwaliteitsteam centrum Hardenberg' tot stand gekomen. Het ontwerp is reeds goedgekeurd en voldoet derhalve aan de redelijke eisen van welstand.

4.2.3 Beeldkwaliteitsplan Hardenberg Centrum

4.2.3.1 Aanleiding

In januari 2000 heeft de gemeenteraad van Hardenberg de Centrumvisie Hardenberg (d.d. 13 april 1999) vastgesteld. Hierbij hoort het 'Beeldkwaliteitsplan Hardenberg Centrum'. Uit deze beide documenten vloeide de beleidsnotitie 'Masterplan Hardenberg Centrum' voort, door de gemeenteraad van Hardenberg in 2002 unaniem vastgesteld.

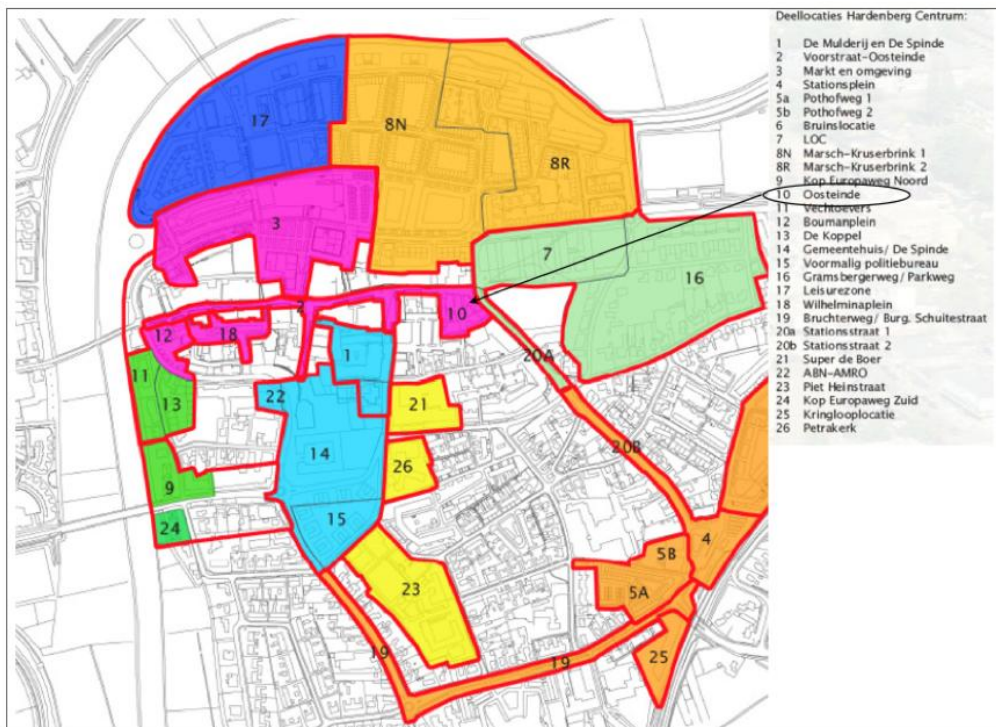
4.2.3.2 Doel

Het Beeldkwaliteitsplan beoogt een impressie te geven van de ruimtelijke kwaliteiten van de in het Masterplan voorgestelde stedenbouwkundige en architectonische ingrepen. Door middel van referentiebeelden, perspectieven, maquettes en tekeningen worden ruimtelijke ingrepen gevisualiseerd. De voorgestelde kwaliteiten zullen dienen als onderlegger voor de toekomstige nadere uitwerking in deelplannen.

Het Beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit in hoofdlijnen vast en scheidt hiermee samen met het Masterplan Plus een kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en steekt af en toe door naar het niveau van de detaillering.

4.2.3.3 Deellocatie Oosteinde

Het Beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in 26 deellocaties. Onderhavig plangebied valt onder deelgebied 10: Oosteinde. Een uitsnede van de verschillende deellocaties zoals opgenomen in het BKP is hieronder te zien.



Afbeelding 4.5

Verschiede deellocaties in het BKP (Bron: BKP Centrum Hardenberg)

Voor dit deelgebied wordt aangegeven dat de Voorstraat en het Oosteinde de oostwestas van het assenkruis in het centrum van Hardenberg vormen. Het gebied is voetgangersgebied. De auto kan geparkeerd worden in 1 van de bronpunten. Door deze bronpunten aan de assen te plaatsen, functioneren zij als 'publiekstrekkers'. De automobilist laat zijn auto hier achter en vervolgt zijn weg te voet. Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, gecombineerd met een versterking van het branchepatroon en de winkelstructuur zal zorgen voor een impuls voor de detailhandel.

Het gevelbeleid dient te worden gericht op een natuurlijke samenhang qua schaal, maat en kleur. Dit betekent dat iedere gevel zijn eigen identiteit heeft, waarbinnen toevoegingen aan aan- en opbouwen op getoetst dienen te worden. Om de samenhang tussen de afzonderlijke panden te behouden, dienen alle aanpassingen zowel voor de individuele panden als voor het totale gevelbeeld te worden bekeken.

4.2.3.4 Toetsing

Aangezien het ontwerp van de uitbreiding in samenspraak met het 'kwaliteitsteam centrum Hardenberg' tot stand is gekomen, alsmede het feit dat het ontwerp reeds is goedgekeurd door de welstandscommissie, kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de beelkwaliteitseisen zoals genoemd in het 'Beeldkwaliteitplan Hardenberg Centrum'.

4.2.4 Toekomstvisie Hardenberg 2004-2019

4.2.4.1 Inleiding

De toekomstvisie voor de gemeente Hardenberg is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 27 mei 2004. Dit plan kent drie doelstellingen:

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

Burgerparticipatie en inhoudelijke kaderstelling stonden centraal in het proces. De gemeenteraad heeft gekozen voor het scenario 'Stevig' en versterkt de kwaliteiten van de gemeente Hardenberg volgens een gelaagd model, zelfredzaamheid & eigen verantwoordelijkheid en samenwerking & bundeling. De kwaliteiten zijn de onderlinge betrokkenheid, de prettige woonomgeving, de ondernemerszin en de groene ruimte.

4.2.4.2 Economie

De gemeente Hardenberg concentreert bedrijfsruimte en voorzieningen in Hardenberg en Dedemsvaart. In de kleinere kernen is binnen bestaande bebouwing ondernemerszin mogelijk. De gemeente koestert de bestaande bedrijvigheid en starters en stimuleert de zorgsector en recreatie en toerisme als visitekaartje van de gemeente.

4.2.4.2 Toetsing

Het gewenste plan past goed binnen de "Toekomstvisie Hardenberg 2004-2019". Het initiatief betekent een versterking van het voorzieningenaanbod in het centrum van Hardenberg en hiermee een versterking van de lokale economie. Hiermee wordt de identiteit en kwaliteit van het kernwinkelgebied van Hardenberg verbeterd.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de uitbreiding van een bestaand winkelpand op het perceel Oosteinde 17 te Hardenberg ten behoeve van een winkelfunctie past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de hierboven genoemde gemeentelijke beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5

MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering.

5.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling van bij een ruimtelijk plan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is.

In het voorliggende geval is het plangebied niet gelegen in een wettelijke geluidszone van de weg. Het Oosteinde is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer en is ingericht als een 30 km/u zone. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Sigma Bouw & Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem in verband met de geplande nieuwbouw van het uit te breiden winkelpand op de onderzoekslocatie. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.1 Resultaten en analyses

Grond

Bovengrond

De bovengrond bevat plaatselijk puindeeltjes. Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 6) bevat een verhoogd gehalte lood (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte lood (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijdt de tussenwaarde niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

5.2.2 Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie als milieukundig onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese 'onverdacht' dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er licht beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

5.2.3 Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw van de uitbreiding van een bestaand winkelpand op de onderzoekslocatie.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet heeft het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de "Wet luchtkwaliteit" en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de „Wet luchtkwaliteit“ bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur „Niet in betekende mate“ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor wat betreft de functie "wonen" zijn locaties die niet meer dan respectievelijk 1500 (één ontsluitingsweg) of 3000 nieuwe woningen (twee ontsluitingswegen) omvatten aangemerkt als gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het onderhavige project is, gelet op de beperkte omvang ervan, aan te merken als een project dat „niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging“. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.3 Plaatsgebonden risico

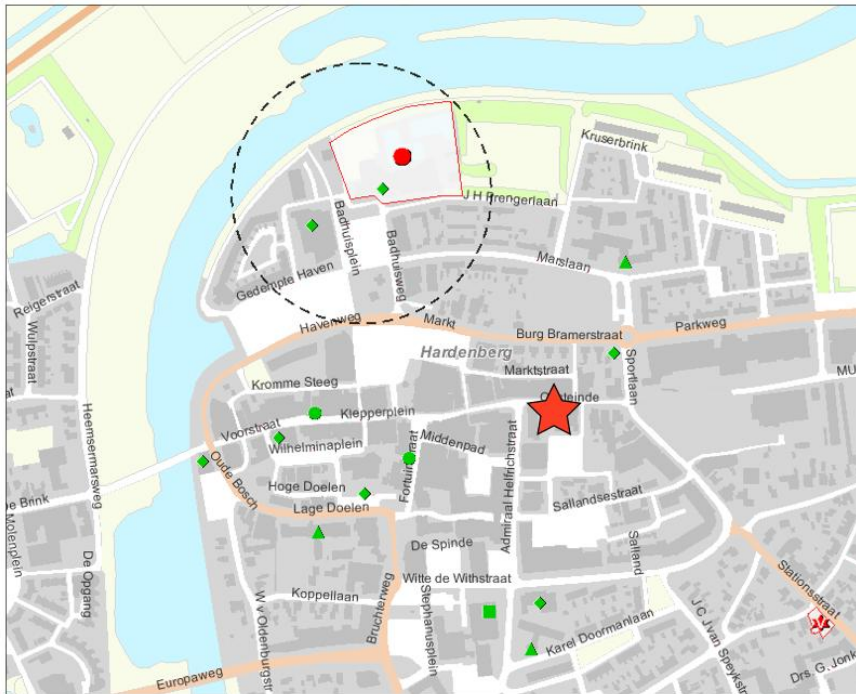
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot onderhavig plangebied geldt het omgevingstype gemengd gebied.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

5.5.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft een uitbreiding van 2 bouwlagen van een bestaand winkelpand op het perceel Oosteinde 17 te Hardenberg ten behoeve van een winkelfunctie. Gebleken is dat de gewenste winkelfunctie niet als milieugevoelig object is aan te merken. Omliggende bedrijven zijn, vanuit oogpunt van milieuzonering, dan ook niet van invloed op de aanvaardbaarheid van de uitbreiding van de winkelfunctie.

Het gewenste plan kan op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' getypeerd worden als 'detailhandel voor zover n.e.g.', welke onder milieucategorie 1 valt. Voor dergelijke voorzieningen wordt binnen gemengd gebied een minimumafstand geadviseerd van 0 meter. Geconcludeerd wordt dat het plan in het kader van milieuzonering acceptabel wordt geacht.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ"s).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van LNV.

In het voorliggende geval is er sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. De uitbreiding van een bestaand winkelpand op het perceel Oosteinde 17 te Hardenberg ten behoeve van een winkelfunctie heeft dan ook geen effecten op Natura 2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Overigens zijn er in de nabijheid van Hardenberg ook geen Natura 2000-gebieden gelegen.

6.1.2 Flora & fauna

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggende geval is er sprake van de uitbreiding van een bestaand winkelpand op het perceel Oosteinde 17 te Hardenberg ten behoeve van een winkelfunctie. In de huidige situatie is er sprake van een bestaand pand. Tussen het pand en de schuurruimte bevindt zich een met betongtegels verharde binnenplaats. Het gebied heeft dan ook geen, of een zeer lage ecologische waarde. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

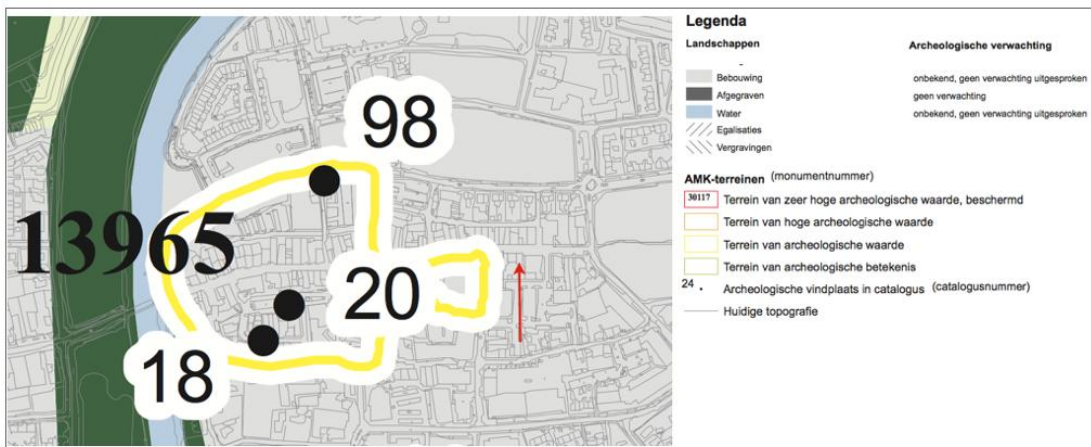
Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

6.2 Archeologie

6.2.1 Algemeen

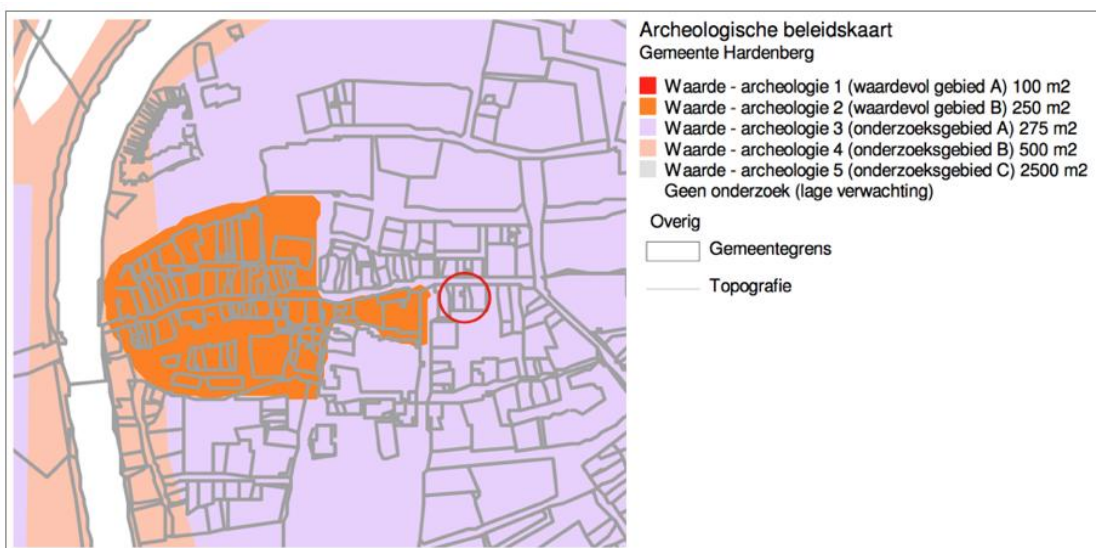
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op basis van de Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart van de gemeente Hardenberg ligt het projectgebied binnen een laag die wordt getypeerd als 'bebouwing'. De archeologische verwachting voor dit gebied is onbekend. Er is geen verwachting uitgesproken. Het plangebied ligt buiten de gele omlijning. Het geheel omliggende plangebied wordt aangemerkt als een terrein van 'archeologische waarde'.



Afbeelding 6.1 Uitsnede Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

De gemeente Hardenberg heeft op 30 juni 2009 de archeologische beleidskaart vastgesteld. In figuur 6.2 is een uitsnede te zien van de archeologische beleidskaart.



Afbeelding 6.2 Uitsnede Archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

Het perceel is gelegen binnen de Waarde - archeologie 3 (onderzoeksgebied A). Voor dit gebied geldt een ongekarteerde verwachting. Vrijstelling geldt voor werkzaamheden tot een diepte van 40 cm en een oppervlakte tot 275 m2. Aan voorgaande wordt voldaan. De uitbreiding bedraagt ongeveer 185 m2. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet vereist.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.3.1.3 Waterschap Velt en Vecht

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Velt en Vecht heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 27 oktober 2009. Het plan

gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Velt en Vecht en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Velt en Vecht is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen.

Waterschap Velt en Vecht heeft tegen het voorliggende plan geen bezwaar en geeft een positief wateradvies. De "Standaard Waterparagraaf" is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In dit geval betreft het enkel de bestemming "Centrum" (Artikel 3). De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen en specifieke gebruiksregels: in verband met het voorkomen van onevenredige aantasting kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats gebouwen. Tevens wordt in de specifieke gebruiksregels geregeld wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbelregel (Artikel 4)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 5)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels (Artikel 6) is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel (Artikel 7) wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat een bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geven aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

"Centrum"

Functie

De gronden zijn bestemd tot "Centrum". In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van woning, uitsluitend op de verdieping is toegestaan. Detailhandel wordt uitsluitend op de begane grond toegestaan. Kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de verdieping. Ook zijn de gronden bestemd voor commerciële dienstverlening.

Bebouwingsmogelijkheden

De bouwregels bepalen dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De gewenste uitbreiding is daartoe binnen het bouwvlak gebracht. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. Hiermee is het plan goed passend bij de bebouwingskarakteristiek en – hoogten van omliggende bebouwing.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Hardenberg hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het bestemmingsplan en de bijbehorende juridische procedure zullen op de initiatiefnemer verhaald worden door middel van de gemeentelijke legesverordening. Eén en ander brengt met zich mee dat het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd is en dat de vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan de daarvoor in aanmerkingen komende instanties.

9.1.1 VROM-Inspectie

De Inspectie VROM heeft geen aanleiding gezien te reageren.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft geen aanleiding gezien te reageren.

9.1.3 Waterschap Velt en Vecht

Het waterschap Velt en Vecht heeft, in het kader van het vooroverleg, geen aanleiding gezien te reageren. De waterhuishoudkundige aspecten zijn wel belicht door gebruik te maken van de digitale watertoets.

9.2 Inspraak

Gezien de relatief geringe planologische betekenis is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 STANDAARD WATERPARAGRAAF