

**Bestemmingsplan Hardenberg Centrum,
Marsch Kruserbrink voormalige ligweide
en Alfalocatie**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Hardenberg Centrum,
Marsch Kruserbrink voormalige ligweide
en Alfalocatie**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

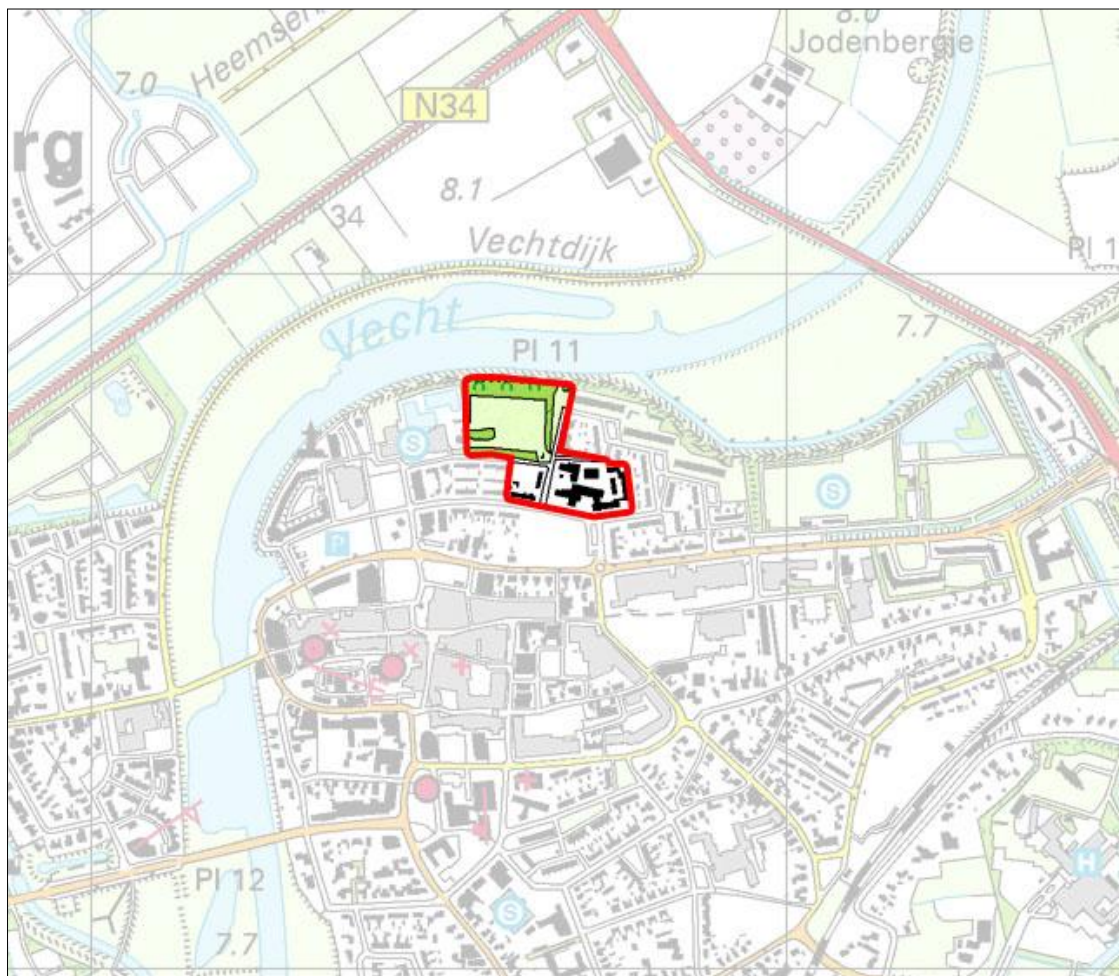
3 juli 2012

Projectnummer 115.00.02.51.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Hardenberg, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Gemeentelijk beleid	13
3	Bestaande en nieuwe situatie	17
3.1	Bestaande situatie	17
3.2	Nieuwe situatie	19
4	Onderzoeken	25
4.1	Milieuzonering	25
4.2	Bodem	27
4.3	Water	29
4.4	Wegverkeerslawai	31
4.5	Luchtkwaliteit	31
4.6	Externe veiligheid	32
4.6.1	Inrichtingen	32
4.6.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	33
4.7	Archeologie	34
4.8	Natuurwaarden	35
5	Juridische vormgeving	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Bestemmingen	39
5.3	Afstemming op andere wetten en verordeningen	41
5.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	43
6	Economische uitvoerbaarheid	45
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Inleiding



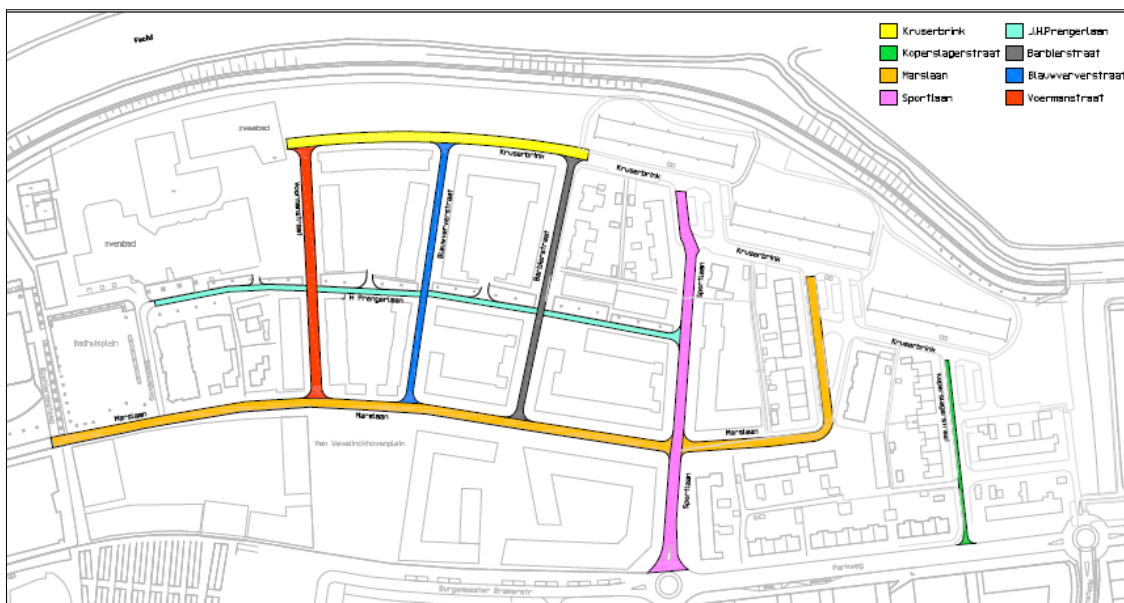
Het bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Marsch Kruserbrink voormalige ligweide en Alfalocatie is opgesteld naar aanleiding van het plan om in het noordelijke deel van de wijk Marsch Kruserbrink, gelegen tussen het centrum van Hardenberg en de Overijsselse Vecht, 168 woningen te bouwen. Het gaat om 75 woon-zorgeenheden en 93 reguliere woningen, waaronder gestapelde en grondgebonden woningen. Naast woningbouw maakt dit bestemmingsplan ook de aanpassing van de wegenstructuur mogelijk.

AANLEIDING

In dit bestemmingsplan is ook het noordelijke deel van het bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Vechthof (2010) meegenomen. Het gaat hier om de eerste fase van Marsch Kruserbrink. Opname in dit bestemmingsplan is noodzakelijk vanwege een wijziging van de woningaantallen.

Het plangebied ligt ten noordoosten van het centrum van Hardenberg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Vecht en aan de zuidzijde door de Marslaan. Aan de west- en oostzijde van het plangebied worden drie nieuwe wegen aangelegd. Deze noord-zuidlopende wegen worden aangelegd tussen de J.H. Prengerlaan en de door te trekken Kruserbrink en de Marslaan. De wegen krijgen de namen Voermanstraat, Blauwververstraat en Barbierstraat. De Sportlaan wordt verlengd in noordelijke richting. De bebouwing aan de Sportlaan vormt de oostelijke grens van het plangebied. De ligging van het plangebied staat aangegeven op onderstaande afbeelding en de overzichtskaart voor in deze toelichting.

BEGREINZING PLANGEBIED



VIGERENDE BESTEMMINGS-
PLAN

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

Het gedeelte dat ten noorden van de J.H. Prengerlaan ligt, valt onder het bestemmingsplan Hardenberg Centrum (vastgesteld op 29 juni 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 oktober 1977) en het bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Vechthof (vastgesteld op 29 september 2010). Het gedeelte van het plangebied dat in het bestemmingsplan Hardenberg Centrum ligt, heeft de bestemmingen Stadstuin en Openbaar Groen. Het gedeelte dat in het bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Vechthof ligt, heeft de bestemmingen Verkeer - Verblijf en Woongebied.

Het realiseren van de 168 woningen is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Er wordt namelijk buiten de op de plankaart vastgestelde bebouwingsoppervlakten gebouwd en het gebruik past niet binnen de voorschriften.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt het relevante provinciale en gemeentelijke beleid behandeld. In hoofdstuk 3 worden de huidige en de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 komen de verschillende milieuaspecten aan de orde. De onderdelen die in dit hoofdstuk worden behandeld, zijn milieuzonering, bodem, water, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en natuurwaarden. In de daarna volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Beleid 2

2.1

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel, die op 1 juli 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld, beschrijft de provincie haar visie, beleidskeuze en uitvoeringsstrategie ten aanzien van ruimte, water, milieu, verkeer en bodem. De Omgevingsvisie heeft de status van Structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie Overijssel is ook een besluit genomen over de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 heeft de status van Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 van de Wro. In de Omgevingsverordening is aangegeven op welke wijze moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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

BELEIDSAMBITIE

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

STURINGSMODEL

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

GENERIEKE BELEISKEUZES

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

Voor Hardenberg geldt het ontwikkelingsperspectief 'steden als motor'. Hierbinnen wordt het plangebied aangeduid als een woonwijk. De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat binnen deze aanduiding ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werkmilieus en gemengde stadsmilieus.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

De ontwikkeling past hiermee binnen het ontwikkelingsperspectief.

GEBIEDSKENMERKEN

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

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

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

Bij de lust- en leisurelaag valt het plangebied onder de aanduiding 'stads- en dorpsfront'. Op deze plekken is er vanuit het landschap zicht op de stad en omgekeerd. De ambitie van de provincie is om deze kwaliteit te benutten en dat de stad zich hier van zijn beste kant laat zien. Binnen het bestemmingsplan wordt hierbij aangesloten.

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

CONCLUSIE STURINGS- MODEL

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

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

STREEKFUNCTIE HARDENBERG

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

STEDELIJKE ONTWIKKELING

Bij stedelijke ontwikkeling wil de provincie de gemeenten aan een aantal algemene principes binden, onder andere aan principes van duurzaamheid. Hier toe behoort bijvoorbeeld het optimaal benutten van de ruimtelijke

mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij dienen echter de karakteristieke waarden te worden gehandhaafd en waardevolle binnenstedelijke groenstructuren zorgvuldig te worden ingepast.

In de Omgevingsvisie wordt extra nadruk op het belang van herstructurering gelegd. Door meer aandacht voor herstructurering wil de provincie inzetten op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus. De woningbouw in de steden dient zich te richten op meer differentiatie binnen de voorraad zodat er voldoende ruimte is voor het huisvesten van alle doelgroepen.

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

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

De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de provinciale Omgevingsvisie. De ontwikkeling past namelijk binnen de generieke beleidskeuzes, het ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken, waardoor wordt voldaan aan alle drie de niveaus van het sturingsmodel.

TOETSING AAN PROVINCIAAL BELEID

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

2.2

Gemeentelijk beleid

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

MASTERPLAN (PLUS)
GEMEENTE HARDENBERG

Het Masterplan Plus Centrum Gemeente Hardenberg (vastgesteld door de gemeenteraad november 2005) is een vervolg hierop. In het Masterplan Plus wordt op structuurniveau verder beschreven hoe de stad Hardenberg zich in de komende 15 jaar kan ontwikkelen. Voor het Masterplan is een aantal algemene

uitgangspunten opgesteld. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten relevant:

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

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

MARSCH KRUSERBRINK

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

- de wijk zal voornamelijk een centrumgerelateerde woonwijk zijn met diversiteit van woonmilieus met woon-zorgconcepten en woon-werkconcepten;
- in de nieuwe wijk wordt een klimaat gecreëerd waar de auto te gast is;
- om het besloten en introverte karakter van de wijk te openen, krijgt de wijk een radiaalgewijze verkaveling. De oost-westoriëntatie wordt doorbroken door noord-zuidlijnen, hierdoor worden gebieden zoals de Vecht en het centrum meer bij de wijk betrokken.

Ten slotte is in het Masterplan ten aanzien van de nieuwbouw aan de J.H. Prengerlaan en Marslaan opgenomen dat deze qua schaal, maat en kleur zal aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing. De bebouwing aan de Vecht zal bestaan uit blokvormige massa's met de nodige openheid die het centrum vanaf de rijksweg N34 accentueren ten opzichte van de uitbreidingslocatie Marslanden aan de andere zijde van de N34.

WOONPLAN

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

Voor het bereiken van deze missie zijn een aantal beleidsdoelen vastgesteld.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende beleidsdoelen van belang:

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

Bij het Masterplan Plus hoort het beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg: Kwaliteit in de kern!' (vastgesteld door de gemeenteraad november 2005). Het beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit in hoofdlijnen vast voor het centrumgebied.

BEELDKWALITEITSPLAN

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

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

De gemeenteraad heeft op 29 november 2011 de Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit vastgesteld. Deze nota zet in op "het leggen van verbandingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, tussen oud en nieuw, tussen snel en traag, tussen stad en land, tussen rood en groen, tussen opbrengsten en kosten." De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project bijdraagt aan de versterking van de beeldkwaliteit van de leefomgeving. Daarmee zullen de verschillende kernen zich meer onderscheiden en krijgt elke kern haar eigen kleur (terug).

WELSTAND

De gemeente wil meer vrijheid voor burgers creëren. Dit wordt bereikt door kaders te stellen 'waar het er toe doet' en andere delen van de gemeente regelvrij te maken. Een en ander komt tot uiting in de toekenning van drie niveaus (zie hierna). Op de belangrijke plekken wordt door middel van welstand en bestemmingsplan gestuurd. De laag gewaardeerde plekken zijn welstandsvrij. Voor deze gebieden is het bestemmingsplan maatgevend.

De Welstandsnota maakt onderscheid naar de volgende niveaus:

- Niveau 0 (laag): geen eisen ten aanzien van welstand. Beeldkwaliteit wordt geregeld in het bestemmingsplan.
- Niveau 1 (midden): specifieke ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, gericht op behoud van belangrijkste gebiedskenmerken van architectonische of stedenbouwkundige aard. Inzet van een globale vorm van welstand met planbegeleiding naast het bestemmingsplan.
- Niveau 2 (hoog): hoge ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, bij gebieden en/of locaties met een hoge architectonische en stedenbouwkundige waarde. Inzet van welstand met een intensieve vorm van planbegeleiding naast het bestemmingsplan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van niveau 2 (De Kern) en niveau 1 (Waterstructuur - Vechtoeverbebouwing).

Richtingsgevend voor het voorliggende bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan Hardenberg Centrum. De welstandsnota vormt het stedenbouwkundig juridisch kader van het voorliggende bestemmingsplan.

ARCHEOLOGIE

Het archeologiebeleid van de gemeente Hardenberg is verwoord in het Beleidsplan Archeologie (Past2Present, vastgesteld 30 juni 2009). Hierin is aangegeven hoe bij ruimtelijke ingrepen met het bodemarchief moet worden omgegaan. Belangrijk onderdeel van het beleidsplan is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op basis van deze kaart kan bijvoorbeeld worden vastgesteld of er belangrijke waarden binnen een bepaald gebied aanwezig zijn en of er archeologisch onderzoek is gewenst. Ook geeft het beleidsplan enkele aanwijzingen voor de wijze waarop archeologie binnen bestemmingsplannen kan worden meegenomen. Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart zijn geen waarden voor het plangebied aangegeven. Zie verder paragraaf 4.7.

TOETSING AAN GEMEENTELIJK BELEID

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

Bestaande en nieuwe situatie



3.1

Bestaande situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3 ha en ligt ten noordoosten van het centrum van Hardenberg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Vecht en aan de zuidzijde door de Marslaan. In het plangebied ligt de J.H. Prengerlaan, oost-westgeoriënteerd is.

LIGGING

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

GEBRUIK

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

Aan de J.H. Prengerlaan en de Marslaan was een locatie van het voormalige Alfa-college. Deze bebouwing is in 2010 gesloopt. De nog resterende bebouwing (voormalige locatie De Stuw), met uitzondering van het trafohuisje, wordt op termijn gesloopt.

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

OMGEVING PLANGEBIED

In de omgeving zijn in het kader van het Masterplan een aantal ontwikkelingen gaande. Zo is aan de zuidwestzijde, op het Van Wevelinckhovenplein, een parkeerplaats met 119 parkeerplaatsen aangelegd en wordt er rond de Markt onder andere een nieuw winkelcentrum gerealiseerd. Ten zuidoosten van het plangebied, tussen de Marslaan en de Burgemeester Bramerstraat is een woon-servicezone met vier appartementencomplexen gerealiseerd.

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

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

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



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

GROENSTRUCTUUR

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

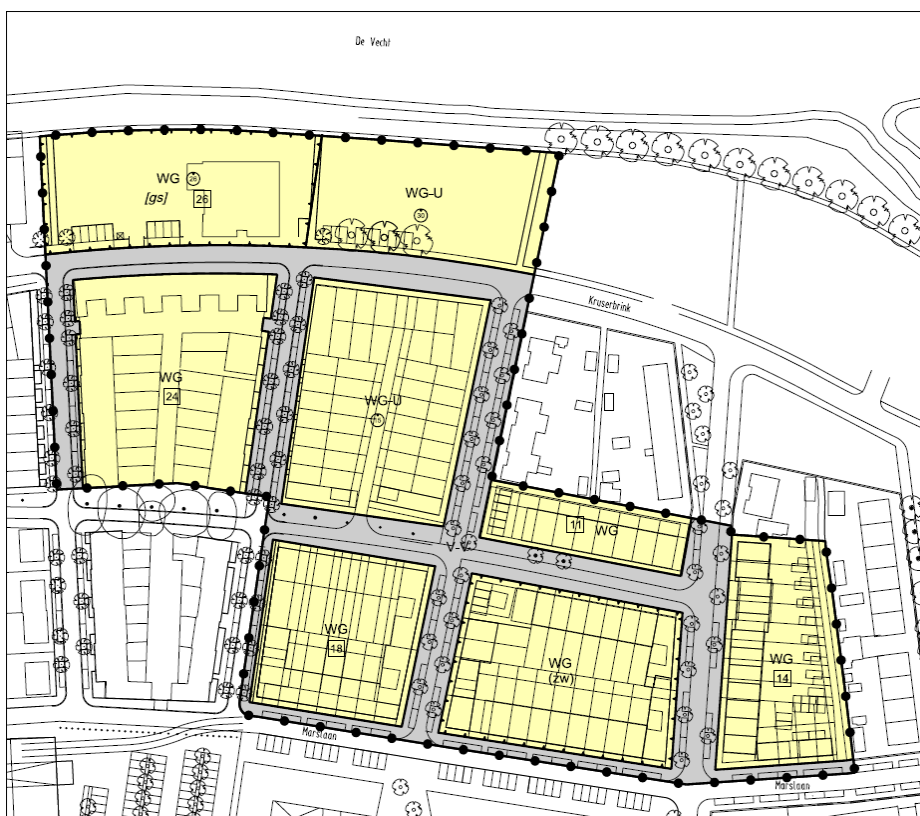
¹ Rapport Boom Effect Analyse, Prengerlaan te Hardenberg, opgesteld door Ecogroen Advies d.d. 6 december 2007, rapportnummer 07338.

3.2

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie kunnen in het plangebied 93 woningen en 75 woon-zorgeenheden worden gebouwd. De woningen zijn zowel grondgebonden als gestapeld. Het merendeel van de woningen wordt aaneengesloten gebouwd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de 75 woon-zorgeenheden in de toekomst om te bouwen naar maximaal 35 woningen (circa 29 appartementen en circa zes grondgebonden woningen).

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in het noorden van het plangebied, aan de Kruserbrink en nabij de Vecht, een woongebouw met 26 woningen te realiseren. Tevens is het mogelijk om in dit gebied twee losse appartementencomplexen te realiseren met ieder maximaal 13 appartementen; twee appartementen per laag woonlaag en één penthouse. Het gebouw moet (de gebouwen moeten) worden gerealiseerd met een kap. Onder het woongebouw worden verdiept parkeren en/of een parkeerkelder gerealiseerd.



In het gebied gelegen tussen de J.H. Prengerlaan, de Voermanstraat, de Blauwververstraat en de Kruserbrink worden 24 grondgebonden woningen gebouwd.

In het gebied tussen de J.H. Prengerlaan, de Blauwververstraat, de Barbierstraat en de Marslaan ligt een woongebied waar twee blokken van zeven aan-

eengesloten sociale huurwoningen worden gebouwd. Deze woningen bestaan uit drie bouwlagen. Haaks op elk blok worden twee appartementen gestapeld gebouwd. De voorzijde van deze appartementen is gericht op de Marslaan. De vier appartementen worden gebouwd in maximaal drie bouwlagen.

In het gebied tussen de J.H. Prengerlaan, de Barbierstraat, de Sportlaan en de Marslaan wordt een zorgcluster met 75 woon-zorgeenheden gebouwd. Het complex bestaat uit drie verdiepingen met een plat dak. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de 75 woon-zorgeenheden in de toekomst om te bouwen naar 35 woningen (circa 29 appartementen en circa 6 grondgebonden woningen). In dit blok wordt tevens een multifunctionele ruimte gerealiseerd die kan worden gebruikt door de zorgpartijen.

Ten noorden van bovenstaand gebied aan de J.H. Prengerlaan worden 11 aaneengesloten starterswoningen gebouwd. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een schuine kap en/of plat dak. Aan de oostzijde van het plangebied aan de Sportlaan worden 12 aaneengesloten woningen gebouwd in maximaal drie bouwlagen.

Haaks op de bebouwing aan de Marslaan worden twee woningen gebouwd. De woningen bestaan uit drie bouwlagen.

In het plangebied tussen de Blauwververstraat, de J.H. Prengerlaan, de Barbierstraat en de Kruserbrink ligt een woongebied dat nader uitgewerkt moet worden. Gedacht moet worden aan maximaal 30 appartementen in een complex aan de Vecht en circa 27 grondgebonden woon-zorgeenheden, aan huis gebonden beroepen, verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen. Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie hierna) is rekening gehouden met deze aantallen.

Als de gemeenteraad expliciet heeft besloten in te stemmen met het voorneemen om het voorliggende plan geheel of gedeeltelijk uit te werken, werken burgemeester en wethouders de bestemming uit met inachtneming van enkele voorwaarden, die zijn opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

DOELGROEPEN VOOR WOON-ZORGEENHEDEN

Onder woon-zorgeenheden wordt verstaan een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat is bedoeld voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en/of die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn verschillende zorginstellingen gecontracteerd

Acht woon-zorgeenheden bestaan uit elk een zit- en slaapkamer en zijn voorzien van eigen sanitair en een eigen keuken. Eén woonzorgeenheid bestaat uit maximaal drie onzelfstandige eenheden. De overige ruimten in het gebouw (onder andere woonkamer en berging) worden door de bewoners gedeeld. Ambiq richt zich op begeleid wonen voor jongeren met een licht verstandelijke beperking.

Tien woon-zorgeenheden bestaan elk uit een zit- en slaapkamer en zijn voorzien van eigen sanitair en een eigen keuken. De overige ruimten in het gebouw (onder andere woonkamer en berging) worden door de bewoners gedeeld.

Daarnaast zijn er negen psychogeriatrische woon-zorgeenheden beoogd. Dit zijn eenheden waar mensen kunnen leven met aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatrie), meestal een vorm van dementie. In deze woon-zorgeenheden zal door geschoold personeel permanente zorg worden geboden. De negen psychogeriatrische woon-zorgeenheden bestaan ieder uit een gemeenschappelijke woonkamer met keuken en maximaal zeven slaapkamers, voorzien van eigen sanitair. De overige ruimten in het gebouw (onder andere berging) worden door de bewoners gedeeld. Daarnaast worden er ten behoeve van alle woon-zorgeenheden in het gebouw een gemeenschappelijke activiteitenruimte en een multifunctionele ruimte met berging gerealiseerd.

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

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

De bestaande wegenstructuur in het plangebied ondergaat een verandering. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de Kruserbrink, evenwijdig aan de Vechtdijk, doorgetrokken. De J.H. Prengerlaan wordt in oostelijke richting doorgetrokken. Daarnaast worden in het plangebied drie nieuwe wegen aangelegd. Aan de westzijde van het plangebied worden twee wegen aangelegd en aan de oostzijde wordt één weg aangelegd. Alle wegen zijn noord-zuidlopende wegen. De twee wegen die worden gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied, worden aangelegd tussen de J.H. Prengerlaan en de door te trekken Kruserbrink. Deze wegen krijgen de namen Voermanstraat en Blauwververstraat. De weg aan de oostzijde krijgt de naam Barbierstraat. De wegen kruisen alle de J.H. Prengerlaan. Deze straat is een belangrijke fietsroute en wordt daarom verkeersluw ingericht. In deze straat worden daarom geen parkeerplaatsen ingericht.

WEGENSTRUCTUUR

De Sportlaan wordt in noordelijke richting doorgetrokken. Deze weg krijgt tevens de naam Sportlaan. Door de aanleg van de Sportlaan ontstaat er een rechtstreekse verbinding tussen de Marslaan en de Kruserbrink.

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

PARKEREN

Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Hardenberg gebruik van de Exploitatieovereenkomst Marsch Kruserbrink (juni 2008). Het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd, is voldoende voor de gehele wijk Marsch Kruserbrink. Hiermee is de parkeerbalans in evenwicht.

De woningen ter plaatse van de 11 starterswoningen hebben geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Bewoners en bezoekers dienen in de directe omgeving van dit cluster te parkeren. Aangezien er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de directe omgeving, is parkeren in de directe omgeving mogelijk.

Zoekverkeer voor parkeren in het openbaar gebied kan worden voorkomen als parkeerders zo veel mogelijk de parkeerplaatsen op het binnenterrein gebruiken. Dit zijn vrijwel alle bewoners (uitgezonderd cluster 6b) en het personeel van het zorgcluster. De parkeerplaatsen aan de straatzijde zijn dan beschikbaar voor parkeerders die geen toegang hebben tot parkeren op eigen terrein.

De berekening van de benodigde parkeerplaatsen is opgenomen als bijlage.

GROENSTRUCTUUR

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

De overige onderdelen van de bestaande groenstructuur kunnen niet worden ingepast in het plan. Dit gedeelte van de groenstructuur is als niet waardevol aangeduid, vanwege het feit dat in dit gedeelte van de groenstructuur het merendeel van de bomen in zeer slechte conditie verkeert, of al dood is. Daarnaast is de onderbegroeiing voornamelijk spontaan opgekomen en bovendien verwilderd².

In de Blauwververstraat, de Voermanstraat, de Barbierstraat en de Sportlaan worden nieuwe bomen aangeplant en er worden in het private gebied groepen en solitaire bomen en struiken aangelegd. Ook in de verlengde Prengerlaan wordt de groenstructuur versterkt door het planten van nieuwe bomen.

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

² Rapport Boom Effect Analyse, Prengerlaan te Hardenberg, opgesteld door Ecogroen Advies d.d. 6 december 2007, rapportnummer 07338.

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

O n d e r z o e k e n

4

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

4.1

Milieuzonering

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

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

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

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

Het zwembad de Marsch ligt ten westen van het plangebied. De VNG maakt in haar publicatie onderscheid tussen overdekte en niet overdekte zwembaden. In dit geval heeft het zwembad zowel een overdekt als een niet overdekt gedeelte. De kortste afstand tussen het plangebied en het overdekte zwembad is circa 30 m en de kortste afstand tussen het plangebied en het niet overdekte zwembad is circa 53 m.

ZWEMBAD

Voor een overdekt zwembad geldt voor de onderdelen geur en gevaar een minimale richtafstand van 10 m en voor het onderdeel geluid geldt een afstand van 50 m. Bij een niet overdekt zwembad geldt voor gevaar een afstand van 10 m, voor geur een afstand van 30 m en voor geluid een afstand van 200 m. Aangezien de technische ruimten zich aan de westkant van het (overdekte) zwembad bevinden, zijn deze op grotere afstand dan de richtlijn van 50 m gesitueerd (meer dan 80 m). Hiermee wordt voor het overdekte bad voldaan aan de VNG-richtlijn. Ten aanzien van het niet overdekte zwembad heeft de

gemeente Hardenberg in diverse plannen aangegeven dat het zwembad de Marsch op termijn niet zal blijven op de huidige locatie. Het zwembad wordt verplaatst naar de Sportboulevard in de kern Hardenberg. Op 6 maart 2012 is het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Sportboulevard vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hardenberg. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij besluit van 8 november 2011 geld beschikbaar gesteld voor de verplaatsing van het zwembad. Op basis van vorenstaande wordt het niet noodzakelijk geacht dat nader onderzoek moet worden gedaan naar het niet overdekte zwembad.

Het zwembad vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

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

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

Conclusie

Bij het zwembad voldoet het overdekte bad aan de VNG-richtlijn. Het niet overdekte zwembad voldoet niet aan de VNG-richtlijn, echter het zwembad wordt verplaatst naar de Sportboulevard in de kern Hardenberg. Op 6 maart 2012 is het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Sportboulevard vastgesteld door de gemeenteraad. Tevens heeft de gemeenteraad geld beschikbaar gesteld voor het verplaatsen van het zwembad. Het wordt niet noodzakelijk geacht dat nader onderzoek moet worden gedaan naar het niet overdekte zwembad. Het zwembad vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

De aanwezigheid van de restauratie en het theater vormt eveneens geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.2

Bodem

In opdracht van de initiatiefnemers heeft EcoReest B.V. enkele bodemonderzoeken uitgevoerd³.

In september 2007 is er voor het gehele plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgesteld in verband met de voorgenomen ontwikkelingen in de wijk Marsch Kruserbrink.

De conclusie van het rapport is dat de bodem binnen het onderzoeksgebied op enkele plaatsen verontreinigd is. In een nader onderzoek is aangetoond in welke mate. Hierbij zijn in de bodem op twee voormalige locaties van ondergrondse tanks op het terrein Marslaan 40 lichte tot lokaal matige olieverontreinigingen aangetoond. In verband met de voorgenomen bestemming 'wonen' is geconcludeerd dat deze olieverontreinigingen moeten worden gesaneerd. In de grond en het grondwater op het overige terrein zijn geen of geen noemenswaardige verhoogde gehalten aan onderzochte verontreinigende componenten aangetoond.

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

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

In 2010 is de bebouwing van de voormalige school op het terrein aan de Marslaan 40 verwijderd en is het terrein bouwrijp gemaakt. Bij deze werkzaamheden is de olieverontreiniging in de bodem ter plaatse van twee voormalige ondergrondse tanks gesaneerd. Van de sanering is een evaluatierapport⁵ opgesteld. In totaal is op de twee locaties circa 450 ton verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker. De controlemonsters geven aan dat de grond en het grondwater niet meer verontreinigd zijn met oliecomponenten. De ontgraving is aangevuld met 'schone' grond.

Bij het ontgraven van de funderingspalen onder het oostelijk gelegen gebouw van de voormalige school aan de Marslaan 40 is gestuit op stortmateriaal. Uit

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

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

⁵ Evaluatie bodemsanering minerale olieverontreiniging, EcoReest B.V. d.d. 10 februari 2011, kenmerk 101021.

vervolgonderzoek van de bodem op het perceel Marslaan 40 (rapportnummer ER 101021, november 2010) komt naar voren dat ter plaatse een deel van de gedempte Vechtarm (Oude vecht) aanwezig is. Het ter plaatse van de locatie Marslaan 40 aangetroffen dempingsmateriaal bestaat naast huisvuil en zand uit bouw- en sloopafval, waaronder asbestverdacht materiaal. Uit chemische analyse is gebleken dat de grond tussen het betreffende dempingsmateriaal sterk verontreinigd is met enkele zware metalen, P.A.K., alsmede dat het ter plaatse aangetroffen asbestverdachte materiaal asbesthoudend is. Het grondwater is hier niet verontreinigd. De grondverontreiniging op het terrein van de voormalige school is in januari 2011 ontgraven. In totaal is hierbij circa 1.600 m³ sterk verontreinigd stortmateriaal ontgraven en afgevoerd naar een daartoe geschikte bestemming. Het geheel is verwerkt in een evaluatierapport⁶. De ontgraving is ook hier weer aangevuld met 'schone' grond. Uit controlemonsters blijkt dat de grondverontreinigingen op het terrein geheel zijn verwijderd. Aan de terreingrenzen is het dempingsmateriaal afgescheiden van de 'schone' aanvulgrond met een foliedoek.

Omdat het stortmateriaal is aangetroffen op grotere diepte is in december 2010 en januari 2011 het terrein aan de Marslaan 40 samen met het terrein van de Stuw aan de J.H. Prengerlaan 23 respectievelijk aanvullend⁷ en verkennend⁸ onderzocht.

Bij het aanvullend onderzoek is specifiek gelet op de ondergrond. In de ondergrond zijn ijzeroerverschijnselen (roestkleur) aangetroffen. De grond bevat verhoogde gehalten aan arseen. De verhoogde gehalten aan arseen worden toegeschreven aan natuurlijke verschijnselen, namelijk het voorkomen van ijzerrijke gronden. Deze gronden kunnen van nature verhoogd zijn met arseen. Verder zijn twee kleine stortgaten (hooguit enkele m³) aangetroffen met verontreinigd materiaal. Deze gaten zijn bij de sanering van de demping in zijn geheel ontgraven en de bevindingen zijn in het evaluatierapport opgenomen. Bij het verkennend onderzoek is het gehele terrein aan de J.H. Prengerlaan 23 onderzocht. Ook in pandig zijn boringen uitgevoerd. Bij het onderzoek zijn in de bodem geen of geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. Wel zijn ook hier in de ondergrond ijzeroerafzettingen aangetroffen, net als op het naastliggende terrein.

Om een goed inzicht te hebben in de aanwezigheid van het dempingsmateriaal in de voormalige Vechtarm heeft Ecoreest B.V. in opdracht van woningstichting Beter Wonen Vechtdal een nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd met betrekking tot de aangrenzende woningen en tuinen aan de Marslaan 39 tot en met 45 en 42 tot en met 48, de Kruserbrink 18 tot en

⁶ Evaluatie bodemsanering BUS sanering stortmaterialen, Ecoreest B.V. d.d. 21 maart 2011, kenmerk 110104.

⁷ Aanvullend bodemonderzoek vm Alfa College Marslaan/J.H. Prengerlaan, Ecoreest B.V. d.d. 11 februari 2011, kenmerk 1011108-ao/versie 2.

⁸ Verkennend bodemonderzoek De Stuw J.H. Prengerlaan 23, Ecoreest B.V. d.d. 11 februari 2011, kenmerk 1011108.

met 22 en de Sportlaan 3 tot en met 13 te Hardenberg: Fase I en II⁹ en . Deze woningen bevinden zich boven of direct nabij de voormalige Vechtarm aangrenzend aan het plangebied Marsch Kruserbrink voormalige ligweide en Alfa-locatie.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de ondergrond tenminste lokaal belast is met dempingsmateriaal en hierdoor lokaal sterk verontreinigd is. Lokaal is het grondwater verontreinigd met minerale olie en P.A.K. Deze grondwaterverontreiniging is niet aangetoond binnen het aangrenzende onderhavige plangebied. De bovengrond in de tuinen is niet of niet noemenswaardig verontreinigd. In de grond is geen asbest aangetroffen. De ter plaatse aangetoonde verontreinigingen maken deel uit van een groter geval van ernstige bodemverontreiniging, namelijk de gedempte Oude Vecht. In de rapportage is opgenomen dat uit de modelmatige risicobeoordeling naar voren komt dat ter plaatse, als gevolg van de geconstateerde verontreinigingen geen sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische risico's en/of verspreidingsrisico's. Het betreft daarom geen spoedeisend verontreinigingsgeval. Er kan worden geconcludeerd dat de ter plaatse in de bodem aanwezige verontreinigingen bij een normaal bodemgebruik niet leiden tot risico's voor de volksgezondheid. Wel worden enkele gebruiksbependingen aangegeven als niet diep graven (dieper dan 1 à 1,5 m beneden maaiveld, bij Sportlaan 3 niet dieper dan 0,5 m) en geen grondwateronttrekkingen bij Marslaan 48 en Kruserbrink 18.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de bodem ter plaatsen van de geplande ontwikkelingen is gesaneerd en er daardoor geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen.

De bodemonderzoeken zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.

4.3

Water

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

Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van een groter plangebied, namelijk het projectgebied 'Marsch Kruserbrink Nieuwbouw'. Het riolerings- en watersysteem van het plangebied kan niet los worden gezien van het systeem van dit projectgebied. Om deze reden is al in 2010, in nauwe samenwerking met het waterschap, een riolerings- en waterhuishoudingsplan voor het projectgebied opgesteld. Daarnaast is een watertoets opgesteld. Deze watertoets

⁹ Onderzoek uitgevoerd door Ecoreest B.V. d.d. 3 maart 2011, kenmerk 1011109 en onderzoek uitgevoerd door Ecoreest B.V. d.d. 9 januari 2012, kenmerk 110844.

is destijds door het waterschap geaccordeerd. Het riolerings- en waterhuishoudingsplan en de watertoets zijn raadpleegbaar als bijlagen.

In het navolgende worden de toetsingskaders met betrekking tot het water beschreven. Voor de waterhuishoudkundige details wordt verwezen naar genoemde documenten.

Maaiveldhoogte en grondwaterpeil

De huidige maaiveldhoogte van het plangebied varieert tussen de 8,80 en 9,20 m + N.A.P.

Het grondwaterpeil is rechtstreeks te relateren aan het peil van de Vecht. De hoogst gemeten Vechtstand is 8,92 + N.A.P. (31 oktober 1998).

De huidige maaiveldhoogte zal in de toekomstige situatie niet veranderen. In het waterhuishoudingsplan is uitgerekend dat bij een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar voorkomt, bij deze maaiveldhoogten geen water in de woningen komt te staan.

Voor het verhard oppervlak is er in het waterhuishoudingsplan van uitgegaan dat het bestemmingsplangebied voor 100% wordt verhard.

Wegprofielen en vloerpeilen

Het waterschap stelt als eis dat het niveauverschil tussen woningdrempel en weg minimaal 35 cm moet zijn. Om dit te kunnen bereiken, is voor dit bestemmingsplan de keuze gemaakt om zogenaamde 'omgekeerde dakprofielen' toe te passen. Bijkomend voordeel van deze profielen is dat er een redelijke hoeveelheid water op straat kan worden geborgen. Deze hoeveelheid is dermate groot dat bij een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar voorkomt geen water in de woningen komt te staan.

In het project wordt gekozen voor bouwen met kruipruimten. Bij een neerslagsituatie die gemiddeld eens in de 100 jaar voorkomt, kan er daarom tijdelijk water in de kruipruimte komen te staan. Dit wordt door zowel het waterschap als de gemeente acceptabel geacht.

Beoogd watersysteem

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

Het vasthouden van water is om verschillende redenen niet mogelijk, onder andere omdat er in het plan geen platte daken zitten en omdat de grondwaterstanden bij hoge Vechtstanden te hoog zijn.

In extreme situaties kan er wel een hoeveelheid water op straat worden geborgen (zie vorenstaande). Verder kan er een hoeveelheid water in het hemelwaterriool worden geborgen. De totale bergings- en afvoercapaciteit van het watersysteem is dermate groot dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens in de 100 jaar voorkomt geen water in de woningen komt te staan.

De afvoer van water vindt plaats via het hemelwaterriool.

4.4

Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 168 woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als zogenaamd geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of de woningen moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

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

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

Ondanks het feit dat het plangebied een 30 km/uur-gebied is, moet er vanuit een goede ruimtelijke ordening worden gekeken of hinder is te verwachten vanwege wegverkeerslawaaï en of eventuele voorzieningen nodig zijn. De verkeersintensiteit op de wegen is dusdanig laag dat in het plangebied geen hinder is te verwachten.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.5

Luchtkwaliteit

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

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

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

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstan-

dighedenwet van toepassing) en 'locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Het voorschrift 3A.2, 'Woningbouwlocaties' van de Regeling nibm geeft aan dat woningbouwlocaties met maximaal 1.500 woningen op één ontsluitingsweg als nibm worden aangemerkt.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 168 woningen en enkele ontsluitingswegen. Het plan moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.6

Externe veiligheid

4.6.1

Inrichtingen

BEVI In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

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

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

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

EXTERNE VEILIGHEIDSVISIE
GEMEENTE HARDENBERG

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die de ontwikkelingen in het plangebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Hierop zijn naast de Bevi-inrichtingen ook inrichtingen opgenomen die een bepaald risico voor de omgeving vormen, omdat ze met gevaarlijke stoffen werken.

ONDERZOEK

Uit de risicokaart blijkt dat er één risicovolle inrichting in de omgeving van het plangebied ligt, namelijk het zwembad de Marsch aan het Badhuisplein 1. Het zwembad ligt ten westen van het plangebied. Het zwembad is echter geen Bevi-inrichting, maar is opgenomen op de drempelwaardenlijst vanwege de opslag van chloorbleekloog en zwavelzuur. Het zwembad heeft vanwege de opslag van chloorbleekloog en zwavelzuur een plaatsgebonden risicocontour van 120 m. Aangezien binnen deze zone geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen, kan een risicoberekening achterwege blijven.

Voor de ontwikkelingen in het plangebied treden geen belemmeringen op.

4.6.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

WEGEN In de omgeving van het plangebied lopen de N34, de N343 en de J.C. Kellerlaan. Alle drie deze wegen zijn aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N34 loopt circa 350 m ten noorden van het plangebied, de J.C. Kellerlaan loopt circa 380 m ten noordoosten van het plangebied en de N343 loopt circa 1.000 m ten zuidwesten van het plangebied.

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

WATER De Vecht loopt circa 25 m ten noorden van het plangebied. In de externe veiligheidsvisie van de gemeente Hardenberg is aangegeven dat er binnen de gemeente geen hoofdvaarweg met vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig is. Daarom levert de ligging bij de Vecht geen belemmeringen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.

SPOOR De spoorlijn Zwolle-Emmen loopt circa 560 m ten zuidoosten van het plangebied. Gezien deze afstand levert het eventuele vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.

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

4.7

Archeologie

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

Het onderzoeks- en adviesbureau voor Bouw Historie, Archeologie, Architectuurhistorie en Cultuurhistorie (BAAC) heeft daarom voor het plangebied een

archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd¹⁰. De conclusies van BAAC zijn dat binnen het plangebied geen archeologisch indicatoren zijn aangetroffen. Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting voor het plangebied laag. Op basis hiervan is het advies van BAAC dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

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

De aanwezigheid van archeologische resten of sporen is echter nooit volledig uit te sluiten. Daarom dient men bij bodemverstorende activiteiten alert te zijn op het aantreffen van archeologische waarden. Als deze waarden worden aangetroffen, dienen deze conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988 te worden gemeld.

Het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek zijn opgenomen in de bijlagen.

4.8

Natuurwaarden

EcoGroen Advies BV heeft een quickscan natuurtoets uitgevoerd¹¹ ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied, ter plaatse van de ligweide en de Alfalocatie. Hiertoe is op 7 juli 2011 een veldbezoek aan het onderzoeksgebied gebracht. Op de Alfalocatie is (ten behoeve van de sloop van de schoolgebouwen) in 2010 uitgebreid ecologisch onderzoek uitgevoerd (Van der Sluis & Lindenholtz 2010). De nog resterende bebouwing wordt (met uitzondering van het trafohuisje) op termijn gesloopt. Het onderzoek komt tot de volgende conclusies:

- In het plangebied zijn potentiële vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen in de bebouwing. Tijdens nachtelijk vleermuizenonderzoek in 2010 zijn hier geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. De voorgenomen plannen hebben geen nadelige gevolgen voor vlieg- en/of jachtroutes en foeragerende vleermuizen.
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten te verwachten. Verblijfplaatsen van zwaarder beschermde zoogdiersoorten worden niet verwacht.

QUICKSCAN NATUURTOETS
LIGWEIDE EN ALFALOCATIE
2011

¹⁰ Hardenberg Planlocatie J.H. Prengerlaan, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, opgesteld door BAAC d.d. augustus 2007.

¹¹ Quickscan natuurtoets Ligweide en Alfalocatie, Hardenberg, uitgevoerd door Ecogroen advies, projectcode 11-180, datum 28 juli 2011.

- In de bebouwing zijn in 2010 vijf broedparen van huismus (broedvogel met jaarrond beschermde nestplaats) aangetroffen. Daarnaast is tijdens veldonderzoek in 2011 vastgesteld dat enkele (in 2010 geplaatste) mussenflats in gebruik zijn door huismus. Andere broedvogels met jaarrond beschermd nesten zijn niet aangetroffen en te verwachten in het plangebied. De groenstructuren vormen broedgebied voor algemene broedvogels zoals merel, vink, winterkoning, tjiftjaf en heggenmus.
- Overwintering van laag beschermde amfibieënsoorten als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander is in het plangebied te verwachten.
- Er zijn geen reptielen of beschermde planten, ongewervelden en vissen aangetoond of te verwachten.

Op basis van de aangetroffen en te verwachten soorten geeft het onderzoek enkele vervolgstappen en mitigerende maatregelen welke in acht moeten worden genomen:

- Als gevolg van sloop van bebouwing verdwijnen nestlocaties van vijf broedparen van huismus. Hiervoor is het nemen van mitigerende maatregelen noodzakelijk. Eveneens dienen de aanwezige mussenflats te worden verplaatst.
- Bij sloop van de bebouwing tussen nu en september 2012 zijn ten aanzien van vleermuizen geen verplichte vervolgstappen nodig. Wel wordt aanbevolen de bebouwing buiten de meest kwetsbare periode voor vleermuizen (1 mei-15 juli en 15 november-15 maart) te slopen. Bij sloop na september 2012 is het noodzakelijk actualiserend vleermuizenonderzoek uit te voeren.
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen, dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

De 'Quickscan natuurtoets Ligweide en Alfalocatie, Hardenberg' geeft tevens aan dat op basis van de aard van de ruimtelijke ingrepen kan worden geconcludeerd dat deze geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten, EHS-gebieden en door de provincie aangeduide gebieden met natuurwaarden buiten de EHS.

Conclusie

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

De Quicksan natuurtoets is opgenomen in de bijlagen.

Juridische vormgeving



5.1

Algemeen

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

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

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

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

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

5.2

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Verkeer - Verblijf;
- Woongebied;
- Woongebied - Uit te werken.

De indeling van het plangebied in bestemmingen is gebaseerd op de beschikbare schets met betrekking tot het realiseren van 93 woningen en 75 woon-zorgeenheden. De 75 woon-zorgeenheden kunnen in de toekomst worden omgebouwd naar maximaal 35 woningen.

Daarnaast is er een uit te werken bestemming opgenomen. Bij het bepalen en uitwerken van de bestemmingen is tevens rekening gehouden met de in deze toelichting omschreven ruimtelijke kwaliteiten en uitgangspunten.

Verkeer - Verblijf

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

Woongebied

De bestemming Woongebied is bestemd voor wonen en tevens voor woonzorgeenheden met daarbij behorende verkeer en verblijfsgebied, groen- en nutsvoorzieningen en water. In de regels en in de verbeelding is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels zijn regels gesteld voor de plaats en afmetingen van de bebouwing. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag het hoofdgebouw in de vorm van een woongebouw worden gebouwd, waarbij woningen boven en onder elkaar gelegen kunnen zijn. Er zijn binnen het aanduidingsvlak twee woongebouwen toegestaan, maar er kan ook één woongebouw worden gerealiseerd. Het totaal maximaal aantal wooneenheden binnen het aanduidingsvlak bedraagt in beide gevallen 26. Indien er twee woongebouwen worden gebouwd, dient er minstens 19 m tussen de gebouwen vrij te worden gelaten.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd, mits de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen.

Binnen de woonfunctie zijn aan huis gebonden beroepen toegelaten voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. De aan huis gebonden activiteiten mogen uitsluitend inpandig worden verricht. Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving. Bij een omgevingsvergunning kan een aan huis gebonden bedrijf (waaronder een bed and breakfast) worden toegestaan.

Binnen de bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' het gebruik ten behoeve van woon-zorgeenheden toegestaan. Onder woon-zorgeenheden wordt verstaan een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat is bedoeld voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven. De gebouwen ten behoeve van de woon-zorgeenheden dienen te voldoen aan de voorgeschreven regels, geldend voor gebouwen binnen de bestemming.

Tevens zijn binnen de woonbestemming afwijkingsregels opgenomen. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid centraal. Gelet op deze belangen, dient het verlenen van

een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan beperkt te blijven tot die situaties waarbij een strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking die niet werd beoogd en in het concrete geval ongewenst is.

Woongebied uit te werken

De gronden in deze bestemming zijn bestemd voor wonen. Burgemeester en wethouders dienen de bestemming uit te werken, waarbij de voorwaarden zoals neergelegd in de regels in acht worden genomen.

5.3

Afstemming op andere wetten en verordeningen

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

Prostitutiebeleid

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

Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de regels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zullen controle en toezicht moeten plaatsvinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen worden getracht om door overleg met de betrokkene een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhavingsmiddelen worden toegepast, zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving¹². Hierna wordt ingegaan op de instrumenten waarmee een gemeente handhavend kan optreden.

¹² Legaliseren is het in overeenstemming brengen van de overtreding met de geldende regelgeving. Legalisatie is mogelijk door vergunningverlening of wijziging/herziening van het bestemmingsplan. Gedogen is het bewust afzien van handhaving. Het gedogen kan zowel expliciet geschieden in een schriftelijke gedoogbeschikking als impliciet in uitlatingen of gedragingen waaruit de overtreder kan afleiden dat wordt afgezien van handhaving.

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

1. Voorlichting

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

2. Klachtenregistratie

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

3. Toezicht

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

4. Financiële maatregelen

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

5. Heldere lijn

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

REPRESSIEVE HANDHAVING

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

1. Publiekrechtelijke handhaving

Deze vorm van handhaving bestaat uit het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom. Bestuursdwang omvat het doen wegnemen of herstellen van hetgeen in strijd is met de te handhaven regels of verplichtin-

gen die uit de regels volgen. Dit houdt meestal in dat illegaal gebouwde bouwwerken worden afgebroken en illegaal gebruik van gronden en opstallen wordt beëindigd. Het kan ook gaan om het beletten van een overtreding; in dat geval heeft een aanzegging tot bestuursdwang een preventieve werking. Voordat tot bestuursdwang wordt overgegaan, moet sprake zijn van een volledige belangenafweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

2. Privaatrechtelijke handhaving

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

3. Strafrechtelijk optreden

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken, zodat het bestemmingsplan niet langer een strafbaarstelling met daarbij behorende strafmaxima bevat. Opsporingsambtenaren worden genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn algemene opsporingsambtenaren van het Openbaar Ministerie (politie) bevoegd tot opsporing van strafbare feiten. Het strafrecht wordt als laatste middel in handhaving gezien; het bestuursrechtelijk optreden heeft de voorkeur.

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

CONVENANT 'DE RUIMTE
OP ORDE'

5.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene ontheffingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels (Afstemming welstandstoets, uitsluiting seksinrichting en afstemming Algemene Plaatselijke Verordening).

Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

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



Voor de herontwikkeling van het plangebied zijn een samenwerkings- en exploitatieovereenkomst opgesteld. Deze overeenkomsten zijn op 26 juni 2006 door initiatiefnemer en de gemeente Hardenberg ondertekend. Door middel van deze overeenkomsten is het verhalen van de door de gemeente gemaakte kosten voor planbegeleiding en het opstellen van het bestemmingsplan geborgd. Hierin is tevens de verantwoordelijkheid voor eventuele planschade geregeld.

Ten behoeve van deze overeenkomsten is door de initiatiefnemer een financieel-economische haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Deze analyse heeft zij in nauw overleg gedaan met de gemeente en haar contractspartner, de ontwikkelaar D&H Ontwikkeling B.V. De conclusie uit deze analyse is dat het plan haalbaar is en dat zij het plangebied voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling willen brengen. De gemeente sluit zich bij deze conclusie aan, mede gebaseerd op financiële (vertrouwelijke) informatie van voornoemde corporatie en ontwikkelaar

De gemeente is hiermee ook van mening dat, gezien de innovatieve plannen die Beter Wonen Vechtdal en D&H B.V. hebben voor het gebied (onder andere specifieke vormen van zorggerelateerde woningen en flexibel bouwen), er ook markttechnisch gezien sprake is van een uitvoerbaar plan. Deze aanname is mede gebaseerd op de contracten die de woningcorporatie reeds heeft gesloten met diverse zorgaanbieders.

Omdat het in de voornoemde overeenkomsten bedoelde woningbouwprogramma (en de daarbij behorende zaken als parkeernormen) is aangepast, is dit per aanvullende brief recentelijk vastgelegd. Er is sprake van een wijziging van primair koopwoningen (en een klein deel sociale huurwoningen) naar een groter deel sociale huurwoningen en een stevig deel woon-zorgvoorzieningen. Het te realiseren programma past hiermee immer goed in het Masterplan Centrum Hardenberg. De verdere financieel-economische onderdelen (zoals grondkosten, kostenverhaal, planschade, et cetera) van de overeenkomsten blijven ongewijzigd.

De overeenkomsten uit 2006 (inclusief de recente aanvulling hierop) zijn aan te merken als anterieure overeenkomst in de zin van de Wro - waarmee de gemeente haar kostenverhaal voldoende verzekerd - zodat de gemeente op basis hiervan kan besluiten dat zij geen exploitatieplan hoeft vast te stellen bij het onderhavige bestemmingsplan (artikel 6:24 jo. 6:12 Wro).

CONCLUSIE Alles overziend meent de gemeente dat er geen financiële c.q. economische redenen zijn om er aan te twijfelen dat het plangebied voor het einde van de looptijd van onderhavig bestemmingsplan tot ontwikkeling zal zijn gebracht. Samengevat baseert de gemeente dit op de volgende punten:

- er zijn marktpartijen die bereid zijn het gebied voor eigen rekening en risico te ontwikkelen;
- in overleg met deze partijen is vastgesteld dat sprake is van een positief verwacht exploitatieresultaat;
- voornoemde partijen hebben plannen opgesteld waar naar verwachting voldoende marktvraag naar is.

Zaken als gemeentelijk kostenverhaal en planschade zijn afdoende geborgd in een anterieure overeenkomst.

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



In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan besproken met de provincie Overijssel. De provincie is akkoord met het ontwerpbestemmingsplan. Tevens wordt het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Velt en Vecht. Zij zijn op de hoogte van de ontwikkeling en hoe er wordt omgegaan met water in de nieuwbouwplannen.

Op 12 oktober 2011 hebben de woningbouwcoöperatie, de ontwikkelaar gezamenlijk met de zorgpartijen en de architect een informatiebijeenkomst belegd waarin de geplande ontwikkelingen zijn gepresenteerd. De plannen zijn goed ontvangen. De woningbouwcoöperatie houdt de omwonenden regelmatig op de hoogte van de aanstaande ontwikkelingen en is in gesprek met de direct omwonenden (eigen huurders) die directe gevolgen ondervinden van de plannen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 april 2012 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat de bouwhoogte van de appartementen langs de Vecht (oostelijke bouwblok) is verlaagd van 30 m naar 27 m.

Op 11 april 2012 heeft ook een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Deze is goed bezocht.