



GEMEENTE HARDENBERG

Bestemmingsplan “Bestemmingsplan Gramsbergen Boomhofstraat 14”

Vastgesteld op 29 oktober 2013

Bestemmingsplan Gramsbergen, Boomhofstraat 14

Plan: "Bestemmingsplan Gramsbergen, Boomhofstraat 14"
IMRO-idn: NL.IMRO.0160.0000BP00203-VG01
Status: Vastgesteld
Plantype: Bestemmingsplan



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE, HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING GRAMSBERGEN	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.3	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	ALGEMEEN	23
4.2	GELUID	23
4.3	BODEMKWALITEIT	24
4.4	LUCHTKWALITEIT	24
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.6	MILIEUZONERING	27
4.7	FLORA & FAUNA	29
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
4.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	32
HOOFDSTUK 5	WATERPARAGRAAF	34
5.1	VIGEREND BELEID	34
5.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
6.1	INLEIDING	36
6.2	OPZET VAN DE REGELS	36
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	37
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	40
8.1	INSPRAAK	40
8.2	VOOROVERLEG	40
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		41
BIJLAGE 1	AANWIJZINGSBESLUIT BESCHERMD STADSGEZICHT	42
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het perceel Boomhofstraat 14 in Gramsbergen in eigendom. Op het perceel staat een oud pakhuis dat afgelopen jaren dienst deed als bijgebouw bij de woning aan de Kruisstraat 11. Het gebouw verkeert in matig tot slechte staat en is momenteel in gebruik als opslagruimte.

Initiatiefnemer is voornemens het pand te renoveren en geschikt te maken voor lichte vormen van bedrijvigheid. Het is de bedoeling dat het bedrijf van initiatiefnemer, een handelsbedrijf in gevelstenen en dakpannen, zich in het pand gaat vestigen. De begane grond en een deel van het buitenterrein zal hierbij in gebruik worden genomen als showroom (kleinschalig) en de verdieping wordt ingericht als kantoor. Bij de verkoop van producten gaat het zowel om detailhandel als om groothandel. De overige bedrijfsactiviteiten, opslag en vervoeren van goederen naar consumenten, vinden plaats op een locatie elders.

Het voornemen is, vanwege het feit dat het gebouw uitsluitend als bijgebouw bij de woning aan de Kruisstraat 11 mag worden gebruikt, niet in overeenstemming met de beheersverordening 'Gramsbergen'. Hierdoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Overigens wordt opgemerkt dat, afhankelijk van de ontwikkeling van het bedrijf, de mogelijkheid bestaat dat over enkele jaren de bedrijfsactiviteiten weer worden verplaatst naar een locatie elders. Vanwege het feit dat een bestemmingsplan een looptijd van 10 jaar heeft is het van belang dat er enige flexibiliteit wordt geboden. Daarom zijn in dit bestemmingsplan planologische kaders opgesteld zodat, wanneer het bedrijf zou vertrekken, het pand gebruikt mag worden voor bewoning.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Boomhofstraat 14 binnen de bebouwde kom van de kern Gramsbergen. In afbeelding 1.1 zijn topografische kaarten opgenomen waarin de ligging van het plangebied in de kern Gramsbergen en ten opzichte van de directe omgeving worden weergegeven. Met de rode omlijning is de globale begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Gramsbergen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Gramsbergen, Boomhofstraat 14” bestaat uit de volgende stukken:

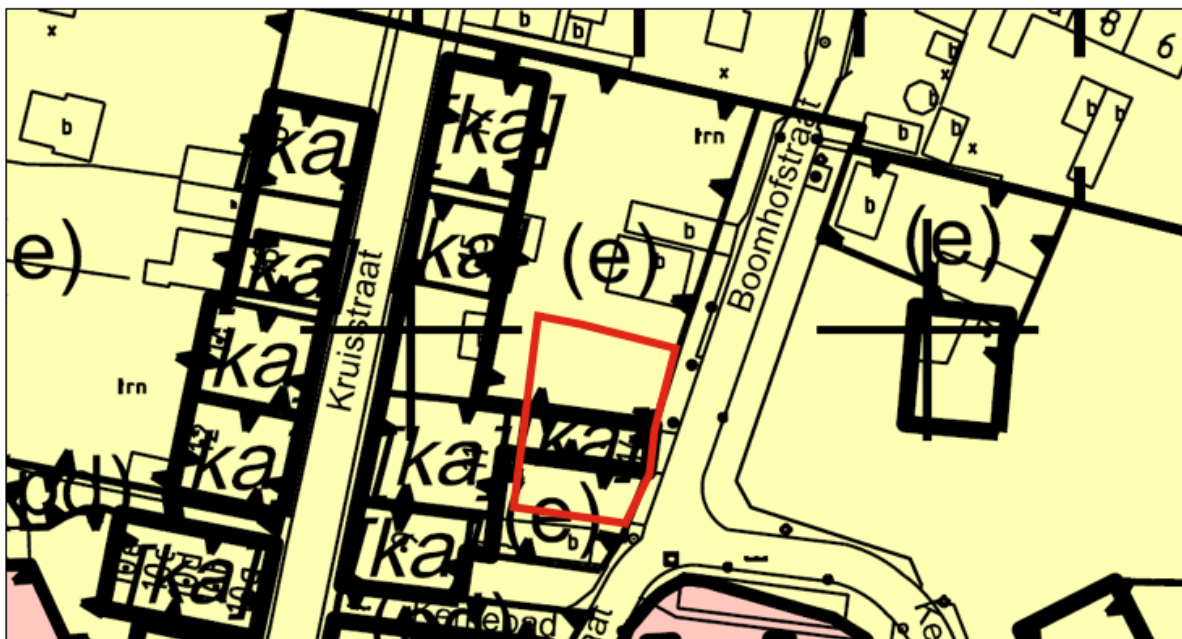
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00203-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. 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 bestemmingsplan.

1.4 Planologisch regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de beheersverordening ‘Gramsbergen’ van de gemeente Hardenberg.

Het plangebied is op basis van de beheersverordening bestemd tot “Woongebied” met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande bebouwing. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding beheersverordening ‘Gramsbergen’ (Bron: Gemeente Hardenberg)

De voor “Woongebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, aan huis gebonden beroepen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water. Ter plaatse van het pakhuis is een bouwvlak opgenomen met daarin de aanduiding “karakteristiek”. De overige gronden binnen het plangebied hebben de aanduiding “erf”. Hier mogen, onder voorwaarden, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Daarnaast gelden er ter plaatse twee dubbelbestemmingen, te weten “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde – Beschermd stadsgezicht”.

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” is bedoeld voor het behoud en bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Bij fysieke ontwikkelingen groter dan 275 m² waar dieper wordt gereikt dan 40 cm dient het aspect archeologie nader te worden onderzocht.

De dubbelbestemming “Waarde – Beschermd stadsgezicht” is opgenomen vanwege het feit dat de locatie onderdeel uitmaakt van een gebied dat is aangemerkt als beschermd stadsgezicht in de zin van de

Monumentenwet. Door het stellen van nadere eisen wordt beoogd de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Gramsbergen te beschermen en te behouden.

Het realiseren van het voornemen is op basis van de beheersverordening niet mogelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Gramsbergen en een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Hardenberg beschreven.

In hoofdstuk 4 komen alle relevante milieu- en omgevingsthema's aan de orde.

Hoofdstuk 5 gaat in op de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE, HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Gramsbergen

Gramsbergen, gelegen ten oosten van de meanderende Vecht, wordt sinds pre-historische tijden bewoond. Gramsbergen heeft in de 15^e eeuw stadsrechten verkregen. Het oudste gedeelte van de stad bevindt zich langs de Hessenweg. Dit komt door het feit dat de Hessenweg destijds een handelsweg was tussen Holland en Duitsland.

Rond 1850 was Gramsbergen een kleine nederzetting op de oostelijke oever van de Vecht. De bebouwing was hoofdzakelijk geconcentreerd langs de wegen rondom de kerk. Van verspreid liggende bebouwing was vrijwel geen sprake en de gronden in de omgeving hadden hoofdzakelijk een agrarische functie.

In periode 1850-1950 hebben zich veel veranderingen voorgedaan. Zo is ondermeer de meanderende Vecht gekanaliseerd om zo de afvoercapaciteit te vergroten. Daarnaast is rond die periode het kanaal 'Almelo-De Haandrik' aangelegd en zijn veel wegen verhard. De oppervlakte aan bebouwing in Gramsbergen is in deze periode in beperkte mate toegenomen. Dit met name in de omgeving van het station en langs de uitvalswegen richting Ane en Hardenberg. Het grondgebruik van de omliggende gronden bleef in de periode hoofdzakelijk agrarisch, echter nam door nieuwe technieken de verkaveling wel grootschaligere vormen aan.

Vanaf 1950 tot nu hebben er veel grote veranderingen plaats gevonden. De oppervlakte aan bebouwing nam door de behoefte aan woningbouwlocaties en bedrijfslocaties fors toe. Vooral in zuidelijke richting en aan de oostzijde het kanaal is Gramsbergen sterk uitgebreid. De agrarische functie is nog steeds sterk vertegenwoordigd, echter heeft er wel door modernisering van de landbouw een aanzienlijke schaalvergroting plaatsgebonden. De Vecht is in de laatste jaren weer op sommige punten aangepast ten behoeve van hermeandering.

In onderstaande afbeelding zijn (historische) topografische kaarten opgenomen waarin de ontwikkeling van Gramsbergen duidelijk waarneembaar is.



Afbeelding 2.1: Historische kaart van respectievelijk 1900, 1950 en 2005 (Bron: Provincie Overijssel/kadaster)

Vanwege het feit dat de historische structuur en bebouwing nog voor een groot deel in tact zijn, heeft Gramsbergen een belangrijke cultuurhistorische waarde. Ter bescherming hiervan heeft het voormalig ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur bij aanwijzing op 6 maart 1992 een deel van de stad aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Het plangebied ligt aan Boomhofstraat in het historische deel van Gramsbergen en is gelegen binnen het gebied aangemerkt als beschermd stadsgezicht. In het aanwijzingsbesluit is ten aanzien van de Boomhofstraat opgenomen dat het karakter hoofdzakelijk wordt bepaald door de achtererven van aan de Kruisstraat gelegen panden. De kenmerkende ligging van de kerk achter de straatbebouwing komt op deze plaats bijzonder tot uiting.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Boomhofstraat in de historische kern van Gramsbergen. Het plangebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door woningkavels gelegen aan respectievelijk de Kruisstraat 15, Kruisstraat 9 en Kruisstraat 11. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Boomhofstraat. Schuin aan de overzijde van deze straat bevindt zich aan de Kerkstraat de Boomhofkerk. Dit betreft een kerk die in 1878 in gebruik is genomen en deels (de toren) is aangemerkt als rijksmonument.

Binnen het plangebied bevindt zich als bebouwing uitsluitend het oude pakhuis. Het gebouw, met een oppervlakte van circa 36 m², bestaat uit twee bouwlagen met een kap en is georiënteerd op de Boomhofstraat. Dit gebouw was voorheen in gebruik als bijgebouw bij de woning gelegen aan de Kruisstraat 11. Op dit moment wordt het gebruikt als opslagruimte. Het pand verkeert in matige tot slechte staat. Voor het overige is het perceel, met een oppervlakte van circa 275 m², niet bebouwd en heeft een rommelig aanzicht. In afbeelding 2.2 zijn twee straatbeelden opgenomen die een goed beeld geven van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.2: Straatbeelden situatie plangebied (Bron: Google)

2.3 Gewenste situatie

2.3.1 Gewenste inrichting en functies

Initiatiefnemer heeft een eigen handelsbedrijf in gevelstenen en dakpannen. Het voornemen is om het oude pakhuis te renoveren en geschikt te maken voor lichte vormen van bedrijvigheid. De begane grond en deel van het buitenterrein wordt gebruikt als showroom met de daarbij behorende detailhandel en groothandel. De verdieping wordt ingericht als kantoor. Overige bedrijfsactiviteiten, waaronder het opslaan en vervoeren van de goederen, vindt plaats op een locatie elders.

Afhankelijk van de ontwikkeling van het bedrijf is het mogelijk dat de bedrijfsmatige activiteiten over enkele jaren weer wordt verplaatst. Vanwege het feit dat een bestemmingsplan een looptijd van 10 jaar heeft is het van belang dat er enige flexibiliteit wordt geboden. Daarom zijn in dit bestemmingsplan planologische kaders opgesteld zodat, wanneer het bedrijf zou vertrekken, het pand gebruikt mag worden voor bewoning.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de karakteristieke waarde van het oude pakhuis. Voor de uitbreiding is gekozen voor een eigentijdse uitstraling met een beperkte hoogte. Hierdoor wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen het karakteristieke en eigentijdse deel van het gebouw wat zorgt voor een hoogwaardige en unieke uitstraling. Overigens wordt opgemerkt dat bij het ontwerp tevens rekening is gehouden met voldoende flexibiliteit. Hierdoor kan de begane grond van het pand eenvoudig als woonruimte in gebruik worden genomen. In afbeelding 2.3 is een 3D impressie opgenomen.



Afbeelding 2.3: 3D impressie van het oude pakhuis met uitbreiding

Het plangebied is gelegen in een deel van het beschermde stadgezicht dat zich volgens de aanwijzing kenmerkt door een groener karakter met wat lossere bebouwing. Met de inrichting, uitwerking van de gebouwen (zie afbeelding 2.3) en de inpassing van het erf is hiermee rekening gehouden. Door het aanleggen van beukenhagen, leilinden en hedra wordt het erf en de bebouwing ingepast in de omgeving. De aanwezige bomen blijven overeenkomstig de bestaande situatie behouden. Door het behoud van de openheid en de groene inrichting aan de kant van de kerk wordt aangesloten bij de ruimtelijk e karakteristiek van de

kerksituatie. In afbeelding 2.4 is de situering van de bebouwing op het erf alsmede de landschappelijke inpassing weergegeven.



Afbeelding 2.4: Inrichting en inpassing van het plangebied

Door het realiseren van het voornemen wordt het oude pakhuis gerenoveerd. Hierdoor blijft het karakteristieke pand behouden en gaat een positieve bijdrage leveren aan het beschermde stadsgezicht. Daarnaast krijgen de uitbreidingen een ondergeschikt karakter zodat het oude pakhuis met haar karakteristieke waarden het hoofdgebouw op het erf blijft. Op het moment verkeert het perceel en de bebouwing een rommelige, vervallen staat. Doordat het perceel een nieuwe functie krijgt, wordt het pand gerenoveerd en het terrein heringericht. Dit komt ten goede aan de kwalitatief hoogwaardige uitstraling van de omgeving en past in het beschermde stadsgezicht.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal advies worden ingewonnen bij de gemeentelijke Commissie voor Welstand en Monumenten.

Gesteld wordt dat het voornemen zorgt voor een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit.

2.3.2 Verkeer en parkeren

2.3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de 'Nota parkeernormering' van de gemeente Hardenberg.

In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeercijfers weergegeven onderverdeeld naar functies en de stedelijke zone. Voor wat betreft de stedelijke zone kan, vanwege de ligging nabij het centrum, worden uitgegaan van de omgevingscategorie 'schil centrum'.

2.3.2.2 Verkeer en parkeren

Het perceel mag in de toekomst zowel worden aangewend ten behoeve van lichte bedrijvigheid (kantoor en showroom) als ten behoeve van het wonen.

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de lichte bedrijvigheid is uitgegaan van maximaal 236 m² aan vloeroppervlak (in- en uitpandig). Voor kantoren zonder balie geldt op basis van de nota minimaal 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. In voorliggend geval zal uitsluitend de verdieping (36 m²) als kantoor in gebruik worden genomen. Voor het in gebruik nemen van de verdieping als kantoor dient er minimaal 0,6 parkeerplaats te worden aangelegd. Voor showroomactiviteiten geldt op basis van de nota een minimale parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per 100 m² BVO. Voor deze activiteiten dient er, uitgaande van 200 m² vloeroppervlak, 2 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit houdt in dat in totaal 2,6 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. In voorliggend gevallen zullen er twee parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de niet te realiseren parkeerplaats wordt er een bedrag in het parkeerfonds gestort. Wat betreft verkeersgeneratie wordt opgemerkt dat er ter plaatse geen sprake zal zijn van activiteiten met een (onevenredige) verkeersaantrekkende werking. De opslag en vervoer van de goederen naar klanten vindt plaats op een locatie elders. Vanuit verkeerskundig oogpunt levert de ontwikkeling dan ook geen problemen op.

Voor de functie wonen kan, vanwege de omvang van de bebouwing en perceel, uit worden gegaan van een goedkope vrijstaande woning. In het centrumschil gebied dient op basis van de nota bij een dergelijke woning uit te worden gegaan van minimaal 1,3 parkeerplaatsen. In voorliggend geval worden er twee parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het plangebied is wel gelegen in een beschermd stadsgezicht, aangewezen door het voormalig ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur. Derhalve wordt verwezen naar subparagraaf 4.8.2. waar nader wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie. Hier wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is 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. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Wat betreft economie en vestigingsklimaat wordt een vitaal en zichzelf vernieuwende regionale economie van groot belang geacht. Er moet voldoende diverse vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn voor onder meer de kennisintensieve maakindustrie en het MKB.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 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 enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.3.2 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.

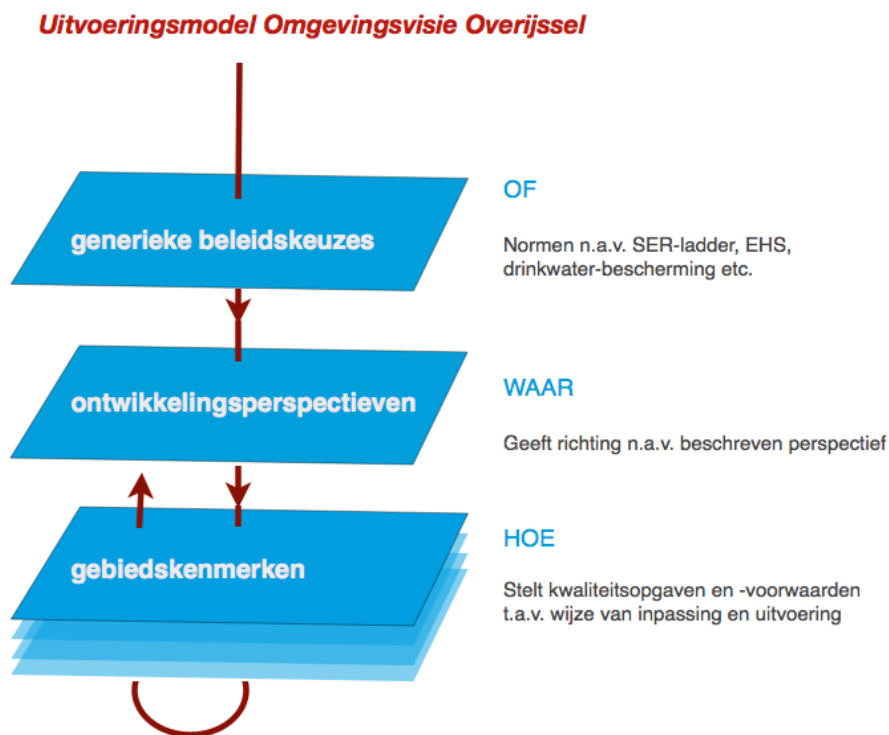
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

3.2.3.3 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. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Afbeelding 3.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1. Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling en het plangebied is gelegen in een beschermd stadsgezicht. Hierdoor is met name artikel 2.1.3 en artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van belang. Op deze artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3:

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Artikel 2.11:

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden: het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

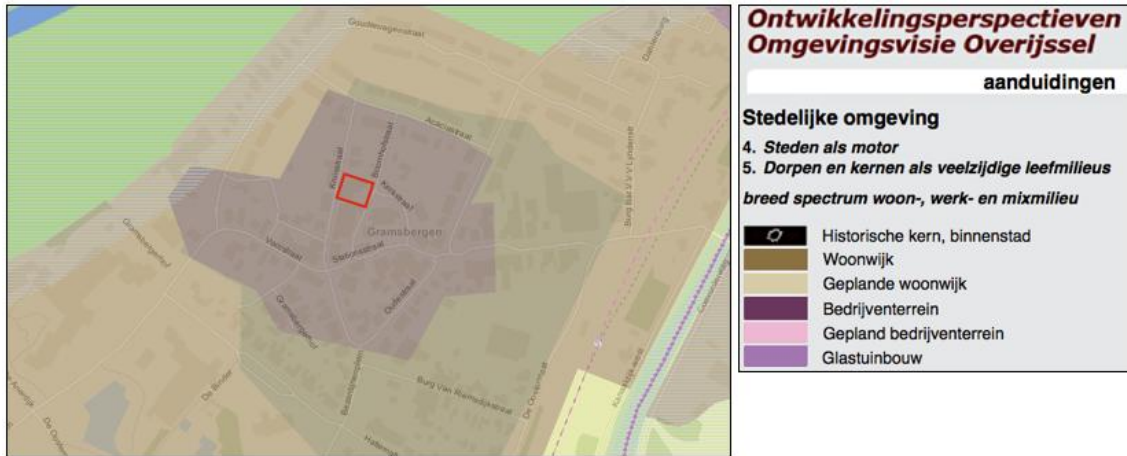
Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling heeft betrekking op een bestaand gebouw op een, zoals ook blijkt uit de ontwikkelingsperspectievenkaart, binnenstedelijke locatie. Het pand wordt gerenoveerd en uitgebreid en geschikt gemaakt voor zowel bewoning als bedrijvigheid. Door de renovatie worden de karakteristieke waarden van het pand hersteld en door de eigentijdse uitbreiding krijgt het een nuttige vervolgfunctie. Daarnaast is in voorliggend geval geen enkel sprake van ruimtebeslag op de groene omgeving. Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed past binnen de provinciale beleidskaders ten aanzien van de SER-ladder. Wat betreft het aspect cultuurhistorie wordt derhalve verwezen naar subparagraaf 4.8.2. Hier wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 en artikel 2.11 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief “Stedelijke omgeving – Historische kern, binnenstad”. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2

Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

“Historische kern, binnenstad”

Binnen het ontwikkelingsperspectief “Historische kern, binnenstad” is er ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, OV etc.). Er wordt ingezet op versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

Toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven

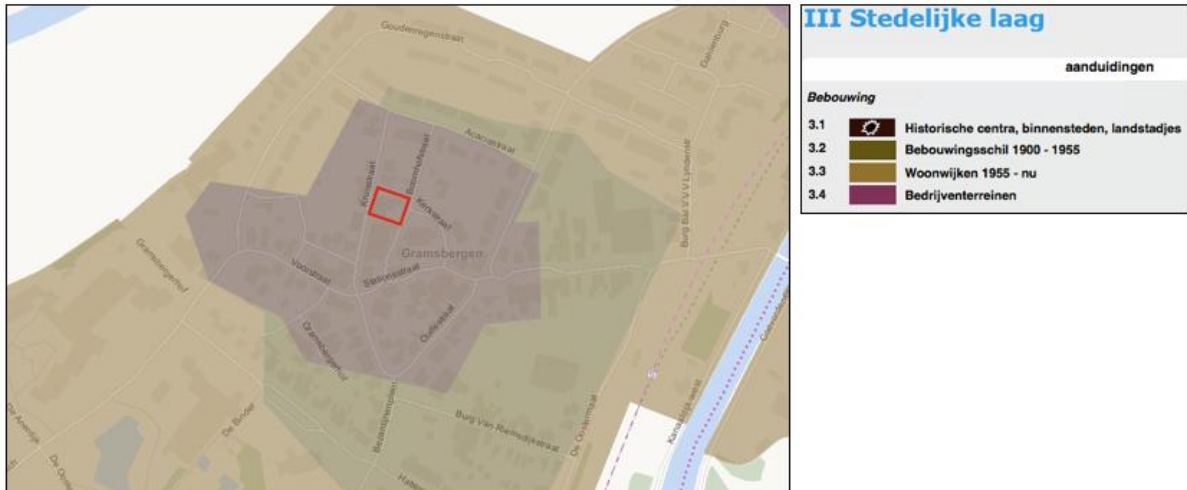
Dit bestemmingsplan voorziet in een verruiming van de planologische kaders zodat het perceel in de toekomst mag worden aangewend ten behoeve van bedrijvigheid of bewoning. Door het voornemen en de renovatie van het oude pakhuis worden de karakteristieke waarden van het pakhuis hersteld en wordt voorkomen dat het pand door ongewenste leegstand op termijn weer komt te vervallen. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan zorgt voor planologische kaders zodat een nuttige invulling mogelijk wordt en er rekening is gehouden met de historische waarden van Gramsbergen, wordt de ontwikkeling in overeenstemming geacht met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken 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 gebiedskennmerken in vier lagen 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 gebiedskennmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Historische centra, binnensteden en landstadjes”. In afbeelding 3.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3: Stedelijke laag: "Historische centra, binnensteden en landstadjes" (Bron: Provincie Overijssel)

"Historische centra, binnensteden en landstadjes"

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. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. 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.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Het karakteristieke pand wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor bewoning en lichte bedrijvigheid. Dergelijke functies zijn, vanwege de ligging in een woongebied, goed inpasbaar. Voor een nadere onderbouwing hierop wordt derhalve verwezen naar paragraaf 4.6. Daarnaast krijgt het perceel, ten opzichte van de huidige situatie, in zijn geheel een beter aanzicht aangezien het pand in de huidige situatie in matige tot slechte staat verkeert en het perceel rommelig oogt. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

4. De "Lust en Leisurelaag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Doordat het erf de afgelopen jaren geen echte functie had, heeft het erf een rommelig aanzicht gekregen en zijn de karakteristieke waarden van het oude pakhuis aangetast. Door het voornemen worden de karakteristieke waarden van het oude pakhuis hersteld en wordt het erf middels het treffen van landschappelijke inpassingen (o.a. aanleg van beukenhagen en leilinden) ingepast in de omgeving. Door het voornemen krijgt een vervallen erf, gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van Gramsbergen, een aanzienlijke kwaliteitsimpuls. Dit heeft een positieve invloed op de cultuurhistorische waarde van Gramsbergen. Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder zullen de meest relevante gemeentelijke beleidsstukken worden behandeld en getoetst.

3.3.1 Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023

3.3.1.1 Inleiding

In 2004 stelde de gemeente haar eerste toekomstvisie onder de titel vast “de gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af”. Die toekomstvisie is door de raad geactualiseerd in 2008 en op 23 april 2013 is de geactualiseerde toekomstvisie ‘Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023’ door de gemeenteraad vastgesteld.

Deze visie kent drie doelstellingen:

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

De toekomstvisie is opgebouwd uit drie programmalijnen waarin de doelstellingen, werkwijze en de rol van de gemeente zijn uitgewerkt. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de programmalijn ‘Wonen’ en ‘Werken’ van belang.

3.3.1.2 Programmalijn: Wonen

De mensen waarderen de leefbare woonomgeving van de gemeente Hardenberg. Voorzieningen en de fysieke leefomgeving spelen daarbij een belangrijke rol. Om vitale kernen te houden, is het nodig dat alle leeftijdsgroepen kunnen blijven wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders gebouwd worden. Daarnaast zijn extra starterswoningen nodig.

Doelstellingen:

- Bouwen op basis van behoefte;
- Bouwen voor doelgroepen;
- Duurzaam bouwen;
- Bieden van een ontmoetingsplek op basis van draagvlak en versterken sociale cohesie;
- Zorg voor kwetsbare groepen en onderlinge hulp;
- Verbeteren kwaliteit van onderwijs en zorg, voor zover dat een wettelijke taak is;
- Verbeteren woon- en ondernemersklimaat;
- Bevorderen van een veilige en leefbare woonomgeving;
- Bevorderen zelfredzaamheid van de samenleving;
- Verminderen regels en deze strikter handhaven.

Bij dit onderdeel is het gelaagde model een hulpmiddel om zoveel mogelijk recht te doen aan alle doelstellingen. In het gelaagde model worden kleine kernen, grote kernen en twee centrale kernen onderscheiden. De twee centrale kernen zijn Hardenberg en Dedemsvaart, de grote kernen zijn Balkbrug, Gramsbergen, Slagharen en Bergentheim. De overige kernen zijn kleine kernen. De gemeente wil naar behoefte bouwen, waarbij het zwaartepunt ligt op de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Doel van woningbouw in de grote kernen (Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen, Slagharen) is om door groei van het aantal woningen de bevolking op peil te houden.

3.3.1.3 Programmalijn: Werken

De gemeente Hardenberg (en de regio Noordoost Overijssel) heeft een redelijk unieke positie. De bestaande bedrijven zijn voor het grootste deel ontstaan uit decennia lang aanwezige lokale bedrijvigheid, gesticht en doorontwikkeld door lokale ondernemers. De afzetmarkt gaat soms ver over de regiogrenzen, soms zelfs

mondiaal. De groei van de werkgelegenheid die er is geweest, heeft zich vooral gemanifesteerd in deze bedrijven. Vestiging van grote bedrijven van buiten de regio is een uitzondering.

Doelstellingen:

- Behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid;
- Concentreren bedrijvigheid in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart;
- Versterken recreatie & toerisme en zorg als visitekaartje van de gemeente;
- Vervullen van een regionale economische rol;
- Versterken verbindingen;
- Verminderen regelgeving.

De markt is de motor van een goed draaiende economie en initiatiefnemer voor ontwikkelingen, in deze programmaliijn is de rol van de gemeente duidelijk beperkt. De gemeente vervult een faciliterende en regisserende rol. De faciliterende rol houdt in dat de gemeente planologisch meewerkt aan initiatieven die passen binnen de uitgangspunten van deze programmaliijn. De gemeente houdt binding met het bedrijfsleven waarbij het doel is om ruimte te geven aan initiatieven, regelgeving te verminderen en knelpunten zo mogelijk op te lossen.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Toekomstvisie Hardenberg 2004-2009'

Wat betreft werken wordt aangegeven dat behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid van groot belang is. Hoewel het slechts een kleine onderneming betreft draagt het wel bij aan het versterken van de lokale bedrijvigheid en de economische vitaliteit. Daarnaast wordt het op een binnenstedelijke locatie gerealiseerd op een perceel dat momenteel geen echte functie heeft. Door de ontwikkeling wordt een karakteristiek pand gerenoveerd en verbeterd het aanzien van het erf. Voor wat betreft de programmaliijn 'wonen' wordt er ten aanzien van de kleine kernen vooral gestuurd op inbreiding binnen de bestaande kom. De ontwikkeling sluit hier goed bij aan, aangezien het voorliggende bestemmingsplan de ruimte biedt om het gebouw, op deze locatie binnen de bestaande kom, om te vormen tot woning. Gezien de omvang van het gebouw waarin een woning gerealiseerd kan worden wordt gesteld dat de woning het geschikt is voor starters of een klein gezin maar ook voor senioren die dichtbij het centrum en de daarbij behorende voorzieningen willen wonen. De ontwikkeling draagt bij aan de sociale vitaliteit van Gramsbergen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de 'Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013 - 2023'.

3.3.2 Welstandsnota

3.3.2.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 29 november 2011 de Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit vastgesteld. Deze nota zet in op "het leggen van verbindingen 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).

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 onder). Op de belangrijke plekken wordt door middel van welstand en bestemmingsplan gestuurd. De laag gewaardeerde plekken zijn welstandsvrij. Voor deze gebieden is het bestemmingsplan (of de beheersverordening) maatgevend.

De Welstandsnota maakt onderscheid naar de volgende niveaus:

Niveau 0 (laag):

geen eisen ten aanzien van welstand. Beeldkwaliteit wordt geregeld in het bestemmingsplan (of de beheersverordening).

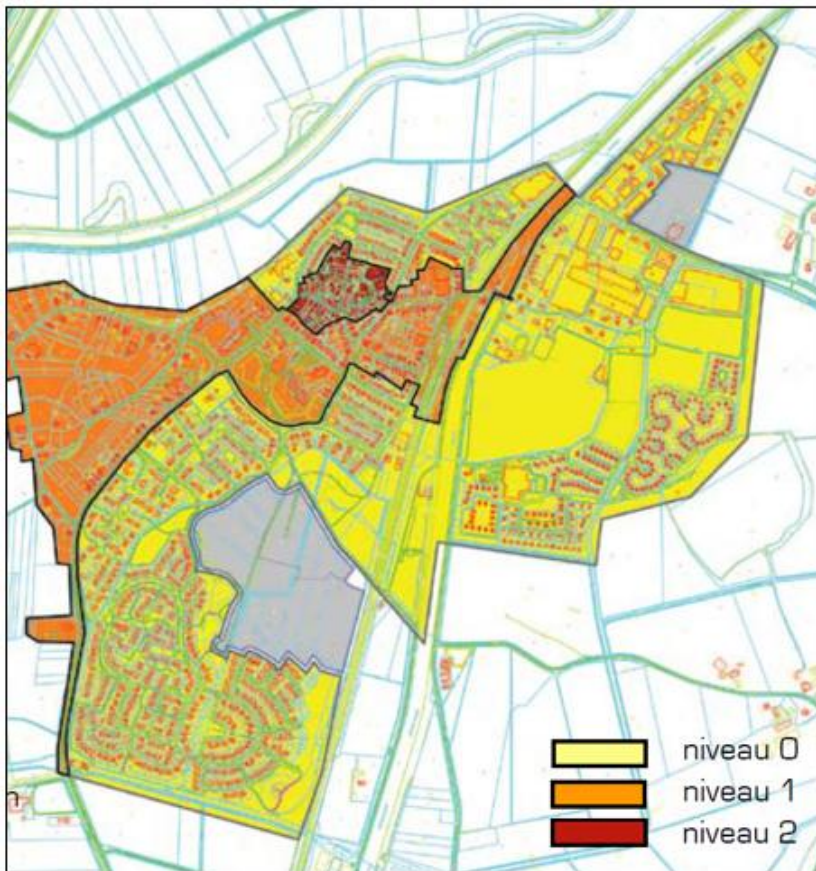
Niveau 1 (midden):

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 (of de beheersverordening).

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 (of de beheersverordening).

Aan het beschermd stadsgezicht van Gramsbergen is beschermingsniveau 2 toegekend. Een en ander is weergegeven in onderstaande verbeelding.



Afbeelding 3.4: Ligging plangebied in de welstandsnota: 'Gramsbergen' (Bron: gemeente Hardenberg)

3.3.2.2 'Gramsbergen'

De kleinschalige historische structuur van Gramsbergen is zeer waardevol. Bebouwingskenmerken zijn onder meer de individuele kleinschalige panden, boerderijachtige hoofdvorm, schild- of wolfdaken, eenvoud, zorgvuldige details, donker roodbruine baksteen. De Voorstraat en Kruisstraat zijn beeldbepalend. De open ruimtes in het beschermd gezicht: het Meiboomsplein en de omgeving van de gelegen N.H. kerk zijn cultuurhistorisch waardevolle open plekken, door het contrast met de gesloten bebouwing.

Het beleid voor dit welstandsgebied is:

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur met bijbehorende bebouwingskarakteristieken.
- Behoud en versterking van de gevels in Voorstraat en Kruisstraat, in relatie tot de bebouwingswand met aandacht voor zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota'

Het oude pakhuis is niet aangemerkt als een gemeentelijk- of rijksmonument maar kent wel een eigen karakteristieke waarde. Doordat het gebouw de afgelopen jaren geen echte functie had heeft er geen onderhoud plaatsgevonden en is het gebouw en het perceel in een vervallen staat gekomen, daarmee is afbreuk gedaan aan de karakteristieke waarden van het pand. Initiatiefnemer is voornemens het gebouw te renoveren en de karakteristieke waarden te herstellen. Daarnaast wordt het pand aan beide zijden voorzien van een eigentijdse uitbreiding waardoor het contrast tussen karakteristiek en modern wordt vergroot. Dit leidt tot een uniek aanzicht. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal advies worden ingewonnen bij een commissie van deskundigen, te weten de gemeentelijke Commissie voor Welstand en Monumenten.

3.3.3 Woonplan Hardenberg 2008 – 2012

3.3.3.1 Inleiding

In het woonplan wordt de visie van de gemeente Hardenberg op haar woonbeleid verwoord. Het woonplan is op 8 januari 2008 door de Gemeenteraad vastgesteld. De ambitie van de gemeente op de korte termijn (2012) wordt erin verwoord. Een doorkijk naar de periode erna wordt ook gegeven. De beleidsdoelen uit het woonplan 2008-2012 zijn als volgt:

- Gedifferentieerde leeftijdsopbouw: de gemeente streeft met name naar huisvesting van jongeren in de gemeente, richt zich op starters op de woningmarkt en op vermogende mensen.
- Doelgroepen: de gemeente zal zich inzetten om in te spelen op de kwalitatieve woonvraag van de verschillende doelgroepen, zoals hulpbehoevenden, mensen met lagere inkomens et cetera.
- Duurzaam bouwen en energie besparing: de gemeente richt zich op de kwaliteit van de woningvoorraad binnen de gemeente.
- Regie op programmering en segmentering: de gemeente wil nog meer de regie nemen op de programmering en segmentering van de toekomstige woningbouwopgave.

3.3.3.2 Woningbouwprogramma

Wat het nieuwbouwprogramma betreft, kiest de gemeente Hardenberg de komende jaren voor een programma van 300 woningen per jaar. Dit betreft het bouwen voor de gezinsverdunding (gemiddeld ongeveer 150 woningen per jaar), vervanging (gemiddeld ongeveer 50 woningen per jaar) en de ambitie (gemiddeld ongeveer 100 woningen per jaar) van Hardenberg om een vestigingsoverschot te creëren, om zo de regionale functie van Hardenberg waar te kunnen maken. Voor de looptijd van dit woonplan (2008 tot en met 2012) gaat het om 1.500 woningen (5 x 300). De volgende verhoudingen zijn gekozen:

- koop/huur: 65% / 35%;
- eengezins/meergezins: 80% / 20%.

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

Afbeelding 3.5: Jaarlijkse nieuwbouwprogramma periode 2008-2012, per kern (Bron: gemeente Hardenberg)

Onder de 'grotere kernen', zoals opgenomen in de tabel, vallen: Bergentheim, Gramsbergen, Slagharen en Balkbrug. Het totaal aantal woningen van 60 betekent dus dat er gemiddeld 15 woningen per jaar in elke grotere kern zullen worden gebouwd.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Woonplan Hardenberg 2008-2012'

Hoewel het perceel eerst ten dienste zal staan als bedrijfslocatie bestaat de mogelijkheid dat in de toekomstige situatie het geschikt wordt gemaakt voor bewoning. Het woningbouwprogramma biedt ruimte aan een geringe toevoeging van het aantal woningen in Gramsbergen. De toevoeging van één woning past binnen het 'Woonplan Hardenberg 2008 – 2012'.

3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de 'Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023', de 'Welstandsnota' en het 'Woonplan Hardenberg 2008 – 2012'.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

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. Allereerst wordt er ingegaan op de milieuaspecten: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Zoals eerder opgemerkt bestaat de mogelijkheid dat de bedrijfsmatige activiteiten ten aanzien van het handelsbedrijf op termijn weer worden verplaatst. Daarom zijn in dit bestemmingsplan planologische kaders opgesteld zodat, wanneer het bedrijf zou vertrekken, het pand gebruikt mag worden voor bewoning.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.2.2 Onderzoekresultaten

Een bedrijfsgebouw wordt niet aangemerkt als geluidsgevoelige functie/object. Voor wat betreft de invloed van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.6, waar nader in wordt gegaan op het aspect milieuzonering. Hier wordt geconcludeerd dat de bedrijfsmatige activiteiten niet leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Indien het pand in gebruik wordt genomen als woning dan dient deze wel als geluidsgevoelig object te worden beschouwd. In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van industriële inrichtingen of een gezoneerd bedrijventerrein, waardoor het aspect industrielawaai buiten beschouwing kan blijven. Het aspect rail- en wegverkeerslawaai is in voorliggend geval wel van belang.

Wat betreft railverkeerslawaai wordt opgemerkt dat het plangebied is gelegen buiten de wettelijke geluidszone van de spoorlijn. Nader akoestisch onderzoek is in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai wordt opgemerkt dat in beginsel iedere weg een geluidszone heeft, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Op de Boomhofstraat geldt, ter plaatse van het plangebied, een maximumsnelheid van 30 km/uur. Hierdoor geldt er geen wettelijke geluidszone en hoeft er niet te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gelet op het feit dat de Boomhofstraat een zeer beperkte verkeersintensiteit kent is het te verwachten dat er in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en klimaat.

4.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodemkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning 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 conform de NEN 5740 te worden verricht.

Kruse Milieu BV uit Geesteren heeft voor de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de volgende subparagraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

4.4.2 Onderzoekresultaten

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is (zeer) licht verontreinigd met kwik, lood en PAK;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De ondergrond is niet verontreinigd.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

4.4.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en uitbreidingsplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.4.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.4.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.4.2 **Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit**

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er in de omgeving van het projectgebied geen overschrijdingen van de grenswaarden langs de wegen aan de orde zijn.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

4.4.3 **Conclusie**

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.5 **Externe veiligheid**

4.5.1 **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);

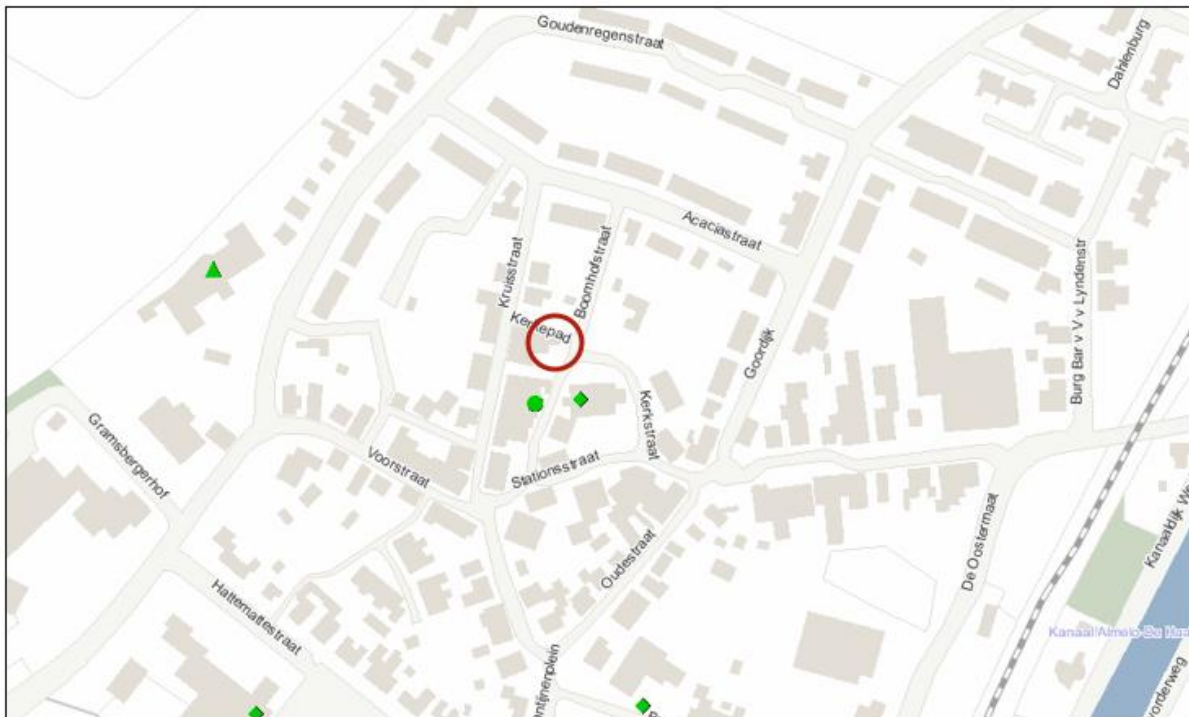
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is 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.

4.5.2 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 weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt 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 in 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.

4.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met de wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid.

4.6 Milieuzonering

4.6.1 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.

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 mogelijk is.

4.6.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is gelegen in een woongebied en derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

4.6.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Zoals hiervoor aangegeven wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Dit bestemmingsplan maakt bedrijven en instellingen in categorie 1 (kantoren/showrooms e.d.) mogelijk. Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgaande van het omgevingstype 'rustig gebied', een minimale afstand van 10 meter. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het bestemmingvlak 'Gemengd' en het dichtstbijzijnde milieugevoelig object (woning aan de Kruisstraat 11) circa 2 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstand. Echter bestaat de mogelijkheid om gemotiveerd van richtafstanden af te wijken. In voorliggend geval gaat het echter om kleinschalige lichte bedrijfsactiviteiten. Milieuzonering gaat uit van moderne bedrijven van gemiddelde omvang. De bedrijvigheid die ter plaatse wordt verricht is, qua milieubelasting, te vergelijken met aan huis gebonden beroepen die op basis van de beheersverordening mogelijk zijn. Dergelijke lichte bedrijfsactiviteiten zijn daarnaast goed inpasbaar in woongebieden. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden, bij omvorming naar een woonlocatie, is dan ook geen sprake.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Een 'bedrijf' valt niet aan te merken als een milieugevoelig object. Van hinder van omliggende bedrijven is dan ook geen sprake en omgekeerd worden deze bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De functie 'wonen' dient wel als milieugevoelig te worden aangemerkt. In voorliggend geval is in de nabije omgeving uitsluitend een kerk aanwezig. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn kerken als zodanig opgenomen en worden ze aangemerkt als een inrichting behorende tot milieucategorie 2. Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype 'rustig gebied', een minimale afstand van 20 meter. In voorliggend geval bedraagt de afstand circa 15 meter. Echter zijn lichte functies (milieucategorieën 1 en 2) veelal goed inpasbaar in woongebieden. Vooral in historische kernen komen vaak dergelijke functies op korte afstand van woningen voor. In voorliggend geval wordt een goed woon en leefklimaat dan ook verwacht. Opgemerkt wordt dat de beheersverordening voor nabijgelegen woningen aan huis gebonden beroepen toestaat. Zoals aangegeven onder Ad1 betreffen dit lichte bedrijfsactiviteiten die

goed inpasbaar zijn in een woongebied. Derhalve zijn dergelijke activiteiten niet van invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.6.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.7 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.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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 EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet. In een straal van 7,5 kilometer is geen Natura 2000-gebied aanwezig. Gezien de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling, de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwing en infrastructuur) en de ligging in een binnenstedelijk gebied wordt gesteld dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

4.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur ligt op minimaal 150 meter afstand van het plangebied. In afbeelding 4.2 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.2: Ligging van de beoogde locatie voor de woningbouwkavel binnen de begrenzing van de EHS (Bron: Synbiosys Alterra)

Gezien de invulling van het tussengelegen gebied alsmede de aard en omvang van de ontwikkeling, zijn er geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS te verwachten.

4.7.2 Soortenbescherming

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.

Ten tijde van de aankoop van het oude pakhuis verkeerde het gebouw in (zeer) slechte staat. Doordat een boom door enkele muren en het dak was gegroeid had wind en neerslag jarenlang vrij spel. Dit heeft ertoe geleid dat het dak alsmede enkele muren in zodanig slechte bouwkundige staat verkeerden dat er sprake was van een (zeer) onveilige situatie. Te zijner tijd zijn dan ook enkele noodzakelijke werkzaamheden aan het pand verricht om zodoende de onveilige situatie weg te nemen en het pand te beschermen tegen de weersinvloeden. Doordat bij de werkzaamheden onder meer alle openingen in de gevels en het dak zijn gedicht zijn er geen potentiële verblijfsruimten aanwezig. De overige onbebouwde gronden in het plangebied zijn braakliggend en deels verhard. Geconcludeerd wordt dat de locatie, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora.

De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. Overigens wordt opgemerkt dat altijd rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.7.3 Conclusie

Het initiatief heeft geen invloed op gebieden die aangemerkt zijn in de Natuurbeschermingswet. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt onderzoek naar flora- en fauna derhalve niet noodzakelijk geacht.

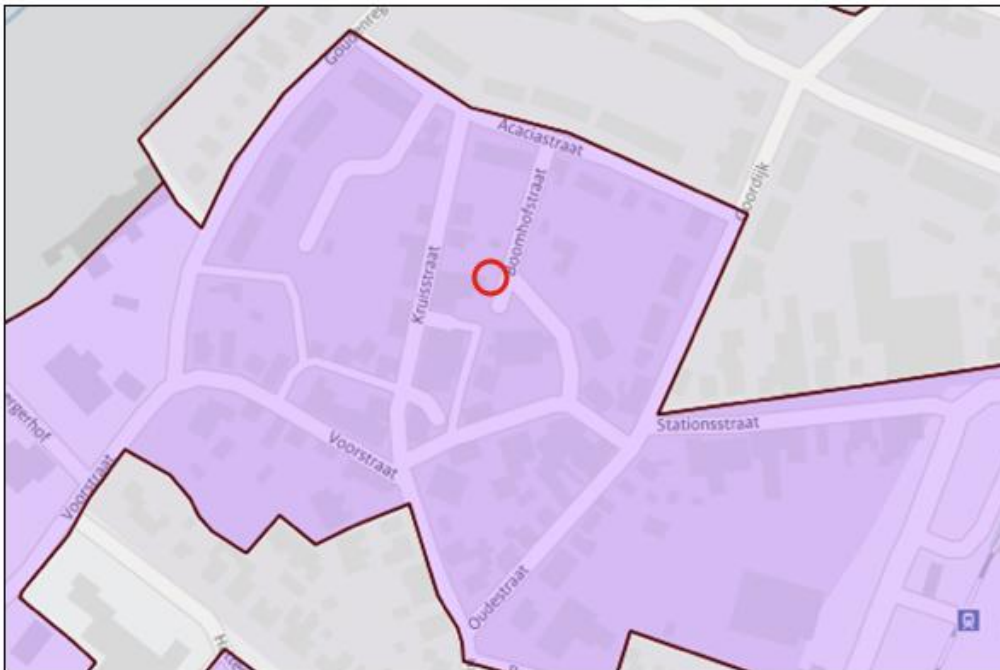
4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen 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.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijk archeologische beleidskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3: Gemeentelijke archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een matige archeologische verwachting. Er geldt een onderzoekspllicht in dergelijke gebieden bij bodemingrepen met een groter oppervlak dan 275 m² en dieper dan 40 cm.

De oppervlakte aan bodemingrepen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling bedraagt aanzienlijk minder dan genoemde 275 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in voorliggend geval niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in Gramsbergen, een kern met een cultuurrijke geschiedenis. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 2.1. Een deel van de kern, waarin het plangebied is gelegen, is aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Het deel van de beschermd status ter plaatse van het plangebied kenmerkt zich onder andere door het groene karakter en de losse bebouwing. Voor het volledige aanwijzingsbesluit wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Het oude pakhuis is niet aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument, maar heeft wel een eigen karakteristieke waarde en is hiermee behoudenswaardig. Tot voor enkele jaren gelden maakte het oude pakhuis onderdeel uit van het erf aan de Kruisstraat 11. Het pakhuis deed dienst als bijgebouw bij de woning. Het gebouw en het omliggende erf heeft echter sinds enkele jaren geen echte functie meer en is sindsdien niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van het gebouw of het beheer van de omliggende gronden. Hierdoor heeft het erf een rommelig aanzicht gekregen en is de staat van het oude pakhuis aanzienlijk verslechterd. De huidige vervallen situatie op het erf heeft een negatief invloed op de ligging een beschermd stadsgezicht. Door het realiseren van het voornemen wordt het oude pakhuis gerenoveerd en worden de karakteristieke waarden hersteld. Daarnaast krijgen de uitbreidingen een onderschikt karakter zodat het oude pakhuis met haar karakteristieke waarden het hoofdobject op het erf blijft. Doordat het erf opnieuw landschappelijk wordt ingepast komt de rommelige uitstraling van het perceel te vervallen. Er wordt ter plaatse een aanzienlijke impuls gegeven aan het groene karakter. Een open en groene inrichting aan de kant van de kerk past bij de beschreven ruimtelijke karakteristiek van de kerksituatie.

De ontwikkeling zorgt overigens niet voor nadelige effecten ten aanzien van de kerktoren die aangemerkt is als rijksmonument.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, wat ten goede komt aan de ligging in het beschermd stadsgezicht van Gramsbergen.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, in het kader van dit bestemmingsplan, het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het voornemen draagt bij aan het behoud en herstel van de karakteristieke waarden van het oude pakhuis en zorgt niet voor nadelige effecten op omliggende cultuurhistorische elementen.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.8.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in het omvormen van een vervallen perceel. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling opgenomen in de D-lijst als: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."*

Voor deze activiteiten geldt, in het geval van een bestemmingsplan, een m.e.r.-plicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m₂ of meer.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte of 2000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-plichtig is.

HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

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.

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.1.3 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.

5.1.4 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

(tegenaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 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).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Velt en Vecht is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is.

Uit de beantwoording van de vragen blijkt dat:

- 1) het plan ligt in een gebied dat op de kaart is aangemerkt als knelpunt wateroverlast (grasland);
- 2) hemelwater (HWA) en afvalwater (DWA) in dezelfde rioolbuis wordt verzameld.

In het kader van de watertoets heeft het waterschap de volgende opmerkingen:

- 1) Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Binnen het plangebied wordt vanuit grasland geen wateroverlast verwacht.
- 2) Uit informatie bij het waterschap blijkt dat ter plaatse een gemengd rioelstelsel ligt. Bij het waterschap is niet helemaal duidelijk dat hemelwater, in de bestaande situatie, ook op het gemengde rioelstelsel is aangesloten. Zodra de gelegenheid zich voordoet adviseert het waterschap om te zoeken naar mogelijkheden om hemelwater af te koppelen.

De invloed van het plan op de waterhuishouding is gering. Hemelwater zal zowel op eigen terrein worden geïnfiltreerd als worden afgevoerd via het gemengde rioelstelsel. Mogelijkheden om hemelwater af te koppelen zijn er in beginsel niet.

Het waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen het voornemen.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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 bestemmingsplan: 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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 sinds 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf die datum verplicht. De SVBP2008 is op 1 oktober 2012 vervangen door een geactualiseerde versie (SVBP2012). De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 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 SVBP2012 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.

6.2.2 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.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende (dubbel)bestemmingen. 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*: burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om onder meer nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en de bouwhoogte de voorwaarden om van deze bevoegdheid gebruik te mogen maken zijn tevens in het lid opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*: opsommingen van afwijkingen die in strijd zijn met de bestemmingsomschrijving.
- *Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels*: op welke punten mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

6.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 8)
Dit artikel bevat regelingen voor de afstemming met de welstandstoets en de APV. Daarnaast worden in dit artikel seksinrichtingen uitgesloten.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 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 dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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.

Gemengd (Artikel 3)

Dit bestemmingsplan is opgesteld om het herontwikkelen van het perceel aan de Boomhofstraat 14 mogelijk te maken. Gezien het feit dat het perceel en de bebouwing ter plaatse in de toekomst zowel mag worden gebruikt ten behoeve van het wonen als lichte bedrijvigheid is de bestemming 'Gemengd' toegekend.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel (uitsluitend in de vorm van handel in gevelstenen en dakpannen), bedrijven en instellingen (categorie 1) en wonen. Daarnaast zijn deze gronden tevens bedoeld voor tuinen, erven, verkeer- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water.

In de bouwregels is aangegeven dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Er mag maximaal 1 woning worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van het oude pakhuis mag niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen. De bouwhoogte van aan-, uitbouw, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 4 meter bedragen. Daarnaast mag het bestemmingsvlak voor maximaal 60% worden bebouwd.

Daarnaast zijn is ten aanzien van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen opgenomen dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 30 m³ bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m bedraagt en daarachter ten hoogste 2 m. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 3 meter.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (Artikel 4)

Zoals blijkt uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een matige archeologische verwachting. Ter bescherming van deze waarden is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden met een oppervlak groter dan 275 m² en de grond dieper dan 40 centimeter wordt geroerd dient er een archeologisch onderzoek te worden voorgelegd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' (Artikel 5)

Vanwege het feit dat het plangebied is gelegen binnen een beschermd stadsgezicht is het van belang dat eventuele cultuurhistorische waarden goed behouden blijven. In dit artikel is onder meer regelt dat het oude pakhuis qua bestaande verschijningsvorm (dakvorm, dakhelling, goot- en bouwhoogte etc.) gehandhaafd moet blijven. Daarnaast worden er nadere eisen gesteld aan het bouwen van erf- en terreinafscheidingen. Eventueel afwijken van de bouwregels is mogelijk mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, en de parkeervoorzieningen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hardenberg. Hierin wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

8.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de relatief geringe planologische betekenis is in het voorliggende geval afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Vanwege de ligging van het plangebied in het beschermd stadsgezicht van Gramsbergen is het plan voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De rijksdienst heeft aangegeven akkoord te gaan met de voorgenomen ontwikkeling.

8.2.2 Provincie Overijssel

In januari ondertekende het gemeentebestuur van Hardenberg met de provincie het convenant "Ruimte voor samenwerking". Onderdeel van deze convenant is dat het verplichte vooroverleg uit de Wro voor ruimtelijke plannen op een andere wijze plaatsvindt. Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben hiervoor bij besluit van 18 december 2012, verz. 10 januari 2013, de vooroverleglijst ruimtelijke plannen (plannen waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is) aangevuld.

GS hebben bepaald dat voor de gemeente Hardenberg geldt dat alleen vooroverleg met de provincie gevoerd hoeft te worden voor zover het gaat om plannen waarvoor de gemeente wil afwijken van het provinciaal ruimtelijk beleid en plannen waarvoor de provincie heeft aangekondigd dat er aanvullend beleid wordt voorbereid.

In voorliggend geval past de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling binnen de kaders van de Omgevingsverordening Overijssel en wordt het voeren van vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

8.2.3 Waterschap Velt en Vecht

Het waterschap Velt en Vecht is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Derhalve wordt verwezen naar subparagraaf 6.2.2. waar nader wordt ingegaan op de watertoetsprocedure. Het waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen het voornemen.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1

Aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek