GEMEENTE
HARDENBERG

Bestemmingsplan
Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98

Augustus 2018

Vastgesteld

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

BESTEMMINGSPLAN

"HARDENBERG, LAGE GAARDENSTRAAT 98"

Plan:	Bestemmingsplan Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0160.0000BP00237-VG02

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 7
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM 7
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED 9

2.1 HARDENBERG 9
2.2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 9

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 11

3.1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 11
3.2 VERKEER EN PARKEREN 15

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 17

4.1 RIJKSBELEID 17
4.2 PROVINCIAAL BELEID 19
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 25

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 31

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 31
5.2 BODEMKWALITEIT 32
5.3 LUCHTKWALITEIT 33
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 34
5.5 MILIEUZONERING 36
5.6 ECOLOGIE 38
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 40
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 41
5.9 TRILLINGSHINDER 43

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 45

6.1 VIGEREND BELEID 45
6.2 WATERPARAGRAAF 46

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 47

7.1 INLEIDING 47
7.2 OPZET VAN DE REGELS 47
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 49

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 50

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK & VOOROVERLEG 51

9.1 VOOROVERLEG 51
9.2 INSPRAAK 51

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 52

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK 52

BIJLAGE 2 VERKENNEND- EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK 53
BIJLAGE 3 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 54
BIJLAGE 4 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK 55
BIJLAGE 5 STANDAARD WATERPARAGRAAF 56
BIJLAGE 6 TRILLINGSHINDER 57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Lage Gaardenstraat 98 in de kern Hardenberg bevindt zich een kantoorpand dat momenteel als zodanig in gebruik is bij een accountantskantoor. Het huidige pand is verouderd en kent een matige uitstraling. Men is dan ook voornemens het pand te slopen en het perceel te herontwikkelen. Deze herontwikkeling betreft de bouw van twee gebouwen, zijnde een gebouw ten behoeve van appartementen en een kantoorpand.

Omdat deze voorgenomen herontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lage Gaardenstraat 98 in de kern Hardenberg. Kadastraal is het plangebied bekend als Stad-Hardenberg, sectie A, nummer 3871. De ligging van het plangebied in de kern Hardenberg en de ligging aan de Lage Gaardenstraat wordt weergegeven in afbeelding 1.1.

Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

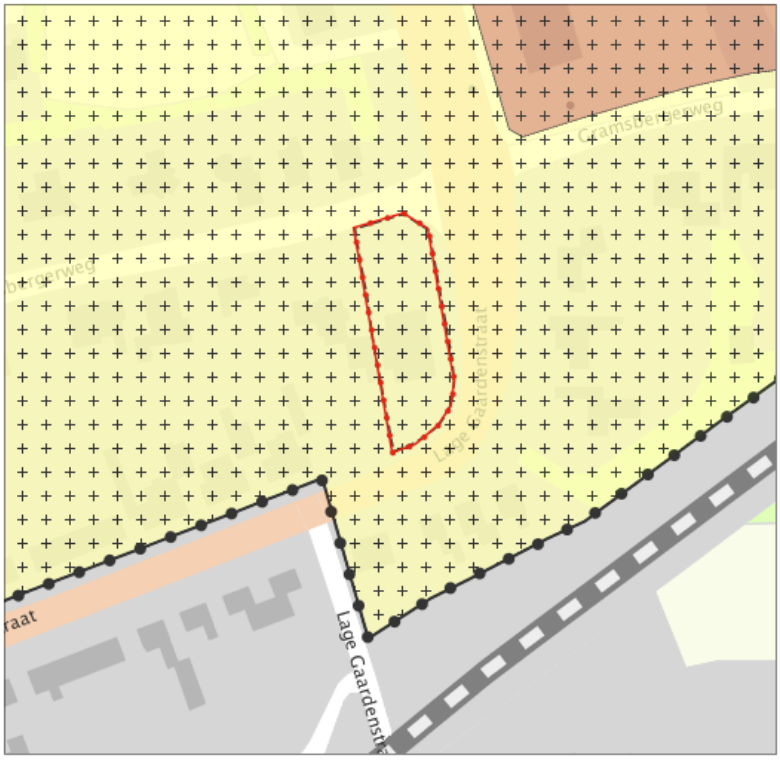
Het bestemmingsplan “Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00237-VG02) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding is de bestemming 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 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Hardenberg Centrum’. Dit bestemmingsplan is op 2 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Hardenberg Centrum’ (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van de bestemmingen ‘Woongebied’ en ‘Waarde - Archeologie 3’. Daarnaast is het perceel aan de Lage Gaardenstraat 98 voorzien van de aanduiding ‘dienstverlening’.

Gronden met de bestemming ‘Woongebied’ zijn bedoeld voor de bestaande woningen en dienstverlenende bedrijven conform het bestaande gebruik ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'. Daarnaast worden binnen deze bestemming onder andere verkeer en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ is opgenomen ter bescherming van de eventueel te verwachten archeologische waarden. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 0,4 meter en een oppervlakte hebben groter dan 275 m² is een archeologisch onderzoek vereist.

De voorgenomen herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan doordat momenteel geen sprake is van bestaande woningen en de goot- en bouwhoogte van het nieuwe gebouw meer bedraagt dan is toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Hardenberg en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

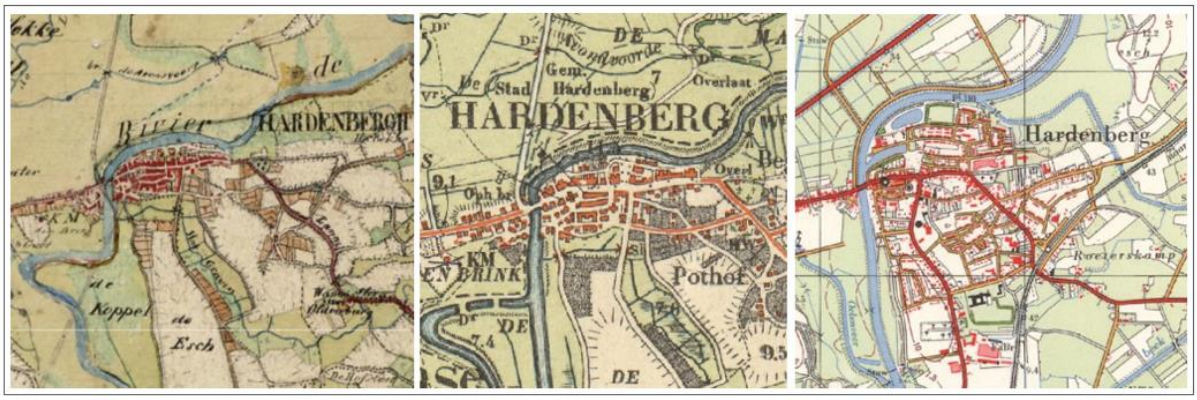
2.1 Hardenberg

Hardenberg is ontstaan aan een doorwaadbare plaats in de Vecht. Al vroeg voerde een handelsroute naar deze plek in de rivier. Op de hoge en droge plek grenzend aan deze doorwaadbare plaats in de rivier is de eerste nederzetting ontstaan.

Tot 1800 was de handel over de Vecht de belangrijkste bestaansbron van Hardenberg. Deze handel was voornamelijk lokaal gericht, waardoor Hardenberg niet uitgroeide tot een stad. Omstreeks 1850 bestond de kern uit nauwelijks meer dan lintbebouwing aan de Voorstraat. Een achterstraat verbond de schuren en werkplaatsen met elkaar en leidde naar de Vecht. Aan de overzijde van de Vecht was langs de Hessenweg en De Brink ook enige bebouwing te vinden. De bebouwing bestond voornamelijk uit boerderijen op of aan de es.

Na de komst van de spoorlijn groeit Hardenberg met onder andere bebouwing langs de Spoorstraat. Pas na de Tweede Wereldoorlog maakt Hardenberg een sterke groei door. Tot 1975 vonden uitbreidingen plaats rond Heemse en aan de zuidkant van de historische kern van Hardenberg. De nieuwere stadsuitbreidingen zijn Baalder, Baalderveld en Marslanden.

In de historische topografische kaarten in afbeelding 2.1 is de groei die Hardenberg vanaf 1850 tot 1964 heeft doorgemaakt goed af te lezen.



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

Het plangebied, de locatie aan de Lage Gaardenstraat, betreft op de kaart uit 1964 één van de laatste uitbreidingen van de kern Hardenberg. Inmiddels is het plangebied, door de diverse uitbreidingen, centraal in Hardenberg komen te liggen. Eén en ander blijkt ook uit afbeelding 1.1.

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van het centrum van Hardenberg. Het plangebied wordt als het ware ingeklemd door de Gramsbergerweg ten noorden en de Lage Gaardenstraat ten oosten en ten zuiden. Visueel gezien vormt de bebouwing in het plangebied de afronding van de bebouwingslinten langs de voornoemde wegen.

In het plangebied bevindt zich één gebouw, het kantoorpand. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag en is afgedekt met een plat dak. Het gebouw oogt enigszins gedateerd en heeft niet de uitstraling die men over het algemeen wenst bij een kantorenpand. De gronden rondom het gebouw zijn ingericht als parkeerterrein en tuin.

De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een goed overzicht van de huidige situatie in het plangebied. Daarnaast zijn in afbeelding 2.3 nog enkele aanzichten opgenomen.

Afbeelding 2.2: Luchtfoto van het plangebied aan de Lage Gaardenstraat 98 (Bron: Provincie Overijssel)

Afbeelding 2.3: Aanzichten plangebied (Bron: Google Streetview)

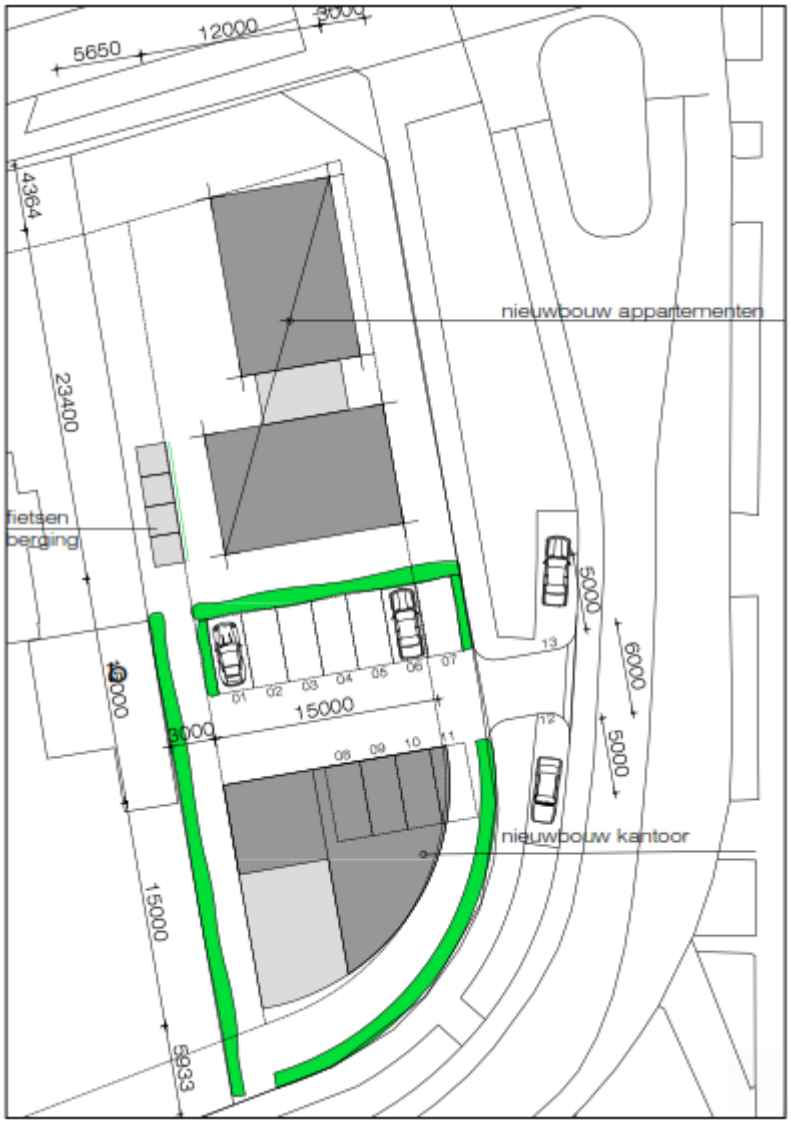
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1.1 Bebouwing en inrichting plangebied

De huidige in het plangebied aanwezige bebouwing zal worden gesloopt en ter vervanging worden twee gebouwen gerealiseerd. Het noordelijk gesitueerde gebouw zal worden gebruikt voor vier appartementen, verdeeld over twee bouwlagen. Het zuidelijk gesitueerde gebouw zal worden gebruikt als kantoorpand met de mogelijkheid om op de verdieping een appartement te realiseren. Deze bebouwing zal de Lage Gaardenstraat als het ware gaan begeleiden. Tussen de twee gebouwen wordt ruimte geboden voor parkeergelegenheid en een fietsenberging. De situatietekening in afbeelding 3.1 geeft een beeld van de positionering van het gebouwen binnen het plangebied.

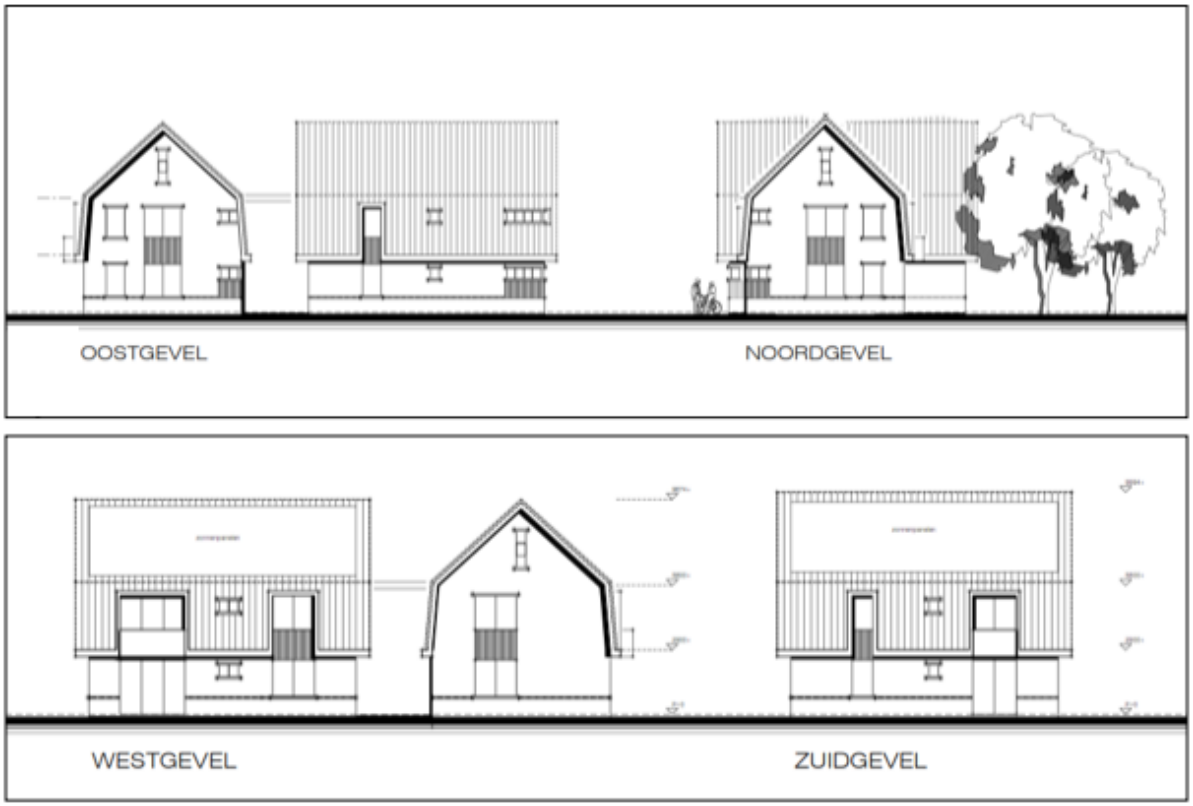


Afbeelding 3.1: Situatietekening nieuwe situatie (Bron: De Bouwkunst)

3.1.2 Appartementen

Het gebouw wat dienst gaat doen als appartementen zal bestaan uit twee bouwdelen die aan elkaar worden gekoppeld door middel van een trappenhuis en een liftschacht. Beide bouwdelen worden haaks op elkaar gesitueerd en voorzien van een mansardedak. De naar het westen en zuiden georiënteerde daken worden voorzien van zonnepanelen.

Beide bouwdelen krijgen een identieke uitstraling en inrichting. Beide bouwdelen worden per verdieping ingericht als appartement, hiermee worden vier appartementen beoogd. De bouwhoogte van dit gebouw (beide bouwdelen) zal maximaal 10 meter bedragen. Afbeelding 3.2 bevat de aanzichten van de gevels. Afbeelding 3.3 geeft een plattegrond van de appartementen op de begane grond weer. Op de verdieping is de indeling vrijwel identiek. Enig verschil is dat de appartementen op de verdieping zijn voorzien van een balkon en een zolder als opbergruimte krijgen.



Afbeelding 3.2: Gevelaanzichten appartementen (Bron: De Bouwkunst)

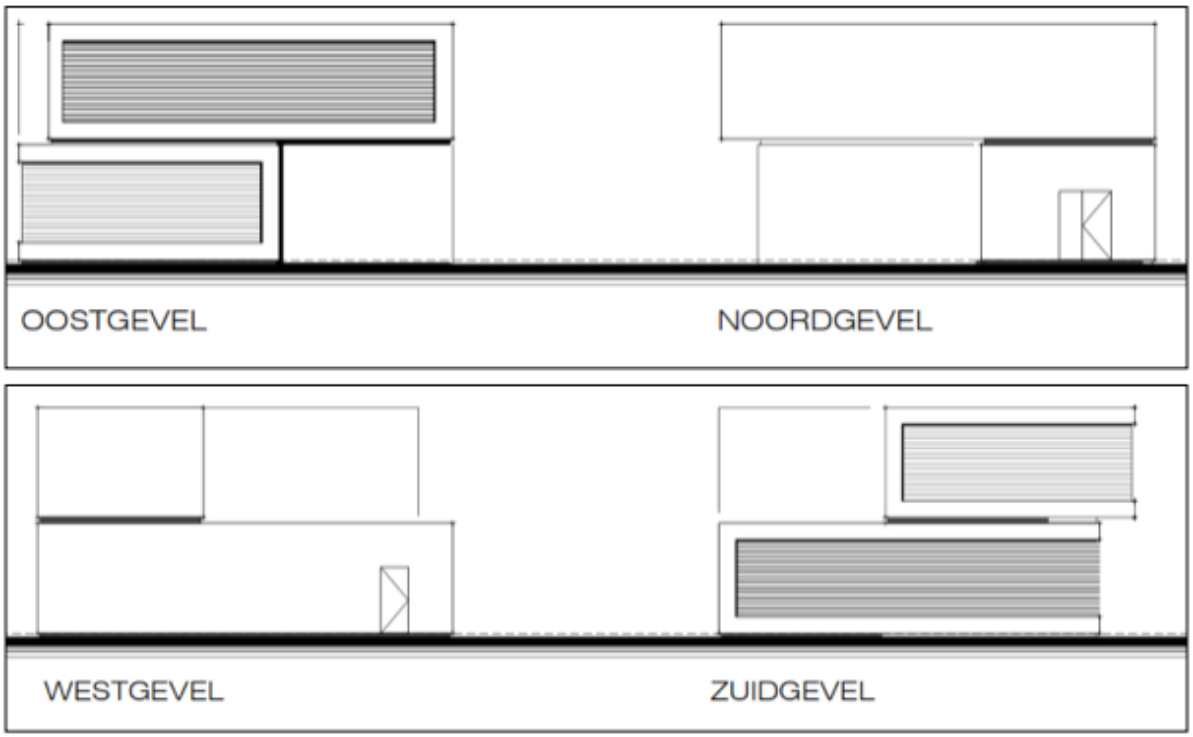
Afbeelding 3.3: Plattegrond appartementen (Bron: De Bouwkunst)

Opgemerkt wordt dat afbeeldingen 3.2 en 3.3 indicaties zijn van de gewenste situatie. Te zijner tijd wordt het bouwplan getoetst door de Welstand.

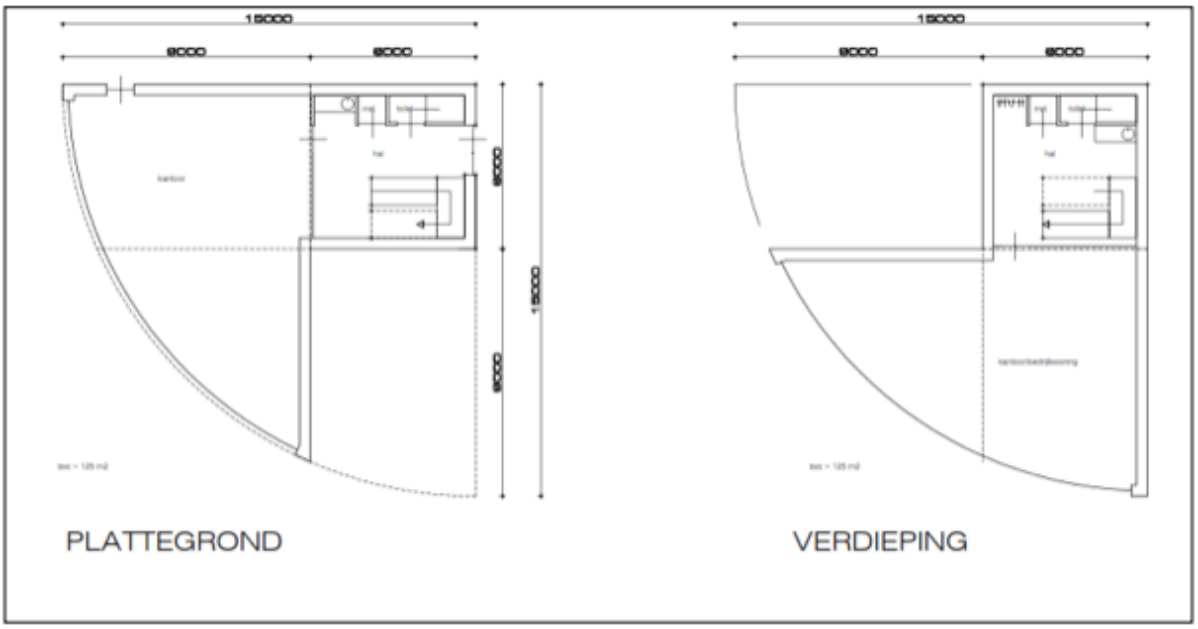
3.1.3 Kantoor

Het gebouw wat dienst gaat doen als kantoorpand krijgt een unieke vormgeving wat aan de zuidoostzijde gelijk loopt met de Lage Gaardenstraat. De naar de weg gekeerde gevel wordt daarom rond vormgegeven. Het kantoor krijgt een plat dak en wordt voorzien van twee bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Per bouwlaag is ruimte voor 125 m² bvo kantoorruimte. De bouwlagen zijn niet gelijk op elkaar gesitueerd, waardoor op de begane grond onder de eerste verdieping kan worden geparkeerd, één en ander wordt in de volgende afbeeldingen weergegeven.

Opgemerkt wordt dat voor de tweede bouwlaag de mogelijkheid open wordt gelaten om hier een appartement te realiseren. In dat geval is sprake van in totaal 125 m² bvo kantoorruimte.



Afbeelding 3.4: Gevelaanzichten kantoor (Bron: De Bouwkunst)



Afbeelding 3.5: Plattegronden kantoor (Bron: De Bouwkunst)

Opgemerkt wordt dat afbeeldingen 3.4 en 3.5 indicaties zijn van de gewenste situatie. Te zijner tijd wordt het bouwplan getoetst door de Welstand.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het bereken van de verkeersgeneratie en het benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Hardenberg uitgegaan van de stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’ (bron: CBS Statline), wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie ‘schil centrum’. Qua functie kan onderscheid gemaakt worden tussen:

- commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) *en* kantoor (zonder baliefunctie);
- huur, etage midden/goedkoop;

Zoals in paragraaf 3.1.3 is aangegeven wordt in dit bestemmingsplan de ruimte geboden om ter plaatse van het beoogde kantoorpand de verdieping te gebruiken als woning. Er zijn daarom grofweg twee scenario’s denkbaar, namelijk:

1. 4 appartementen en 250 m² aan kantooroppervlak
2. 5 appartementen en 150 m² aan kantooroppervlak

Doordat bij scenario 1 sprake is van een grotere verkeersgeneratie en parkeerbehoefte, wordt van dit uiterste geval uitgegaan.

3.2.2 Verkeer

Om de extra verkeersgeneratie te kunnen berekenen is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd, in dit geval wordt hier ook van uitgegaan.

Op dit moment bestaat het gebouw uit 1 bouwlaag waarbij circa 350 m^2 in gebruik is ten behoeve van commerciële dienstverlening/kantoor. Omdat beide functies uitgeoefend kunnen worden op basis van dit bestemmingsplan en beide functie een verschillende verkeersgeneratie kennen, wordt hierna uitgegaan van het gemiddelde tussen beide functies. In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de huidige gemiddelde verkeersgeneratie betreft.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal aantal verkeersbewegingen (weekdag etmaal)
Commerciële dienstverlening/ kantoor	± 350 m^2	± 11 per 100 m^2 bvo	38,5
Totaal aantal verkeersbewegingen huidige situatie			**38,5**

In de nieuwe situatie is sprake van verscheidene functies. In de volgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt welke verkeersgeneratie de herontwikkeling met zich meebrengt.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal aantal verkeersbewegingen (weekdag etmaal)
Commerciële dienstverlening/kantoor	± 250 m^2	± 11 per 100 m^2 bvo	27,5
Huur, etage midden/goedkoop	4	4,1 per woning	16,4
Totaal aantal verkeersbewegingen toekomstige situatie			**± 43,9**

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabellen is in de toekomstige situatie sprake van een toename van circa 5 verkeersbewegingen per etmaal. Het perceel wordt evenals in de huidige situatie ontsloten op de Lage Gaardenstraat. Op de Lage Gaardenstraat is een dergelijk beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks waarneembaar in het heersende verkeersbeeld. De Lage Gaardenstraat is in voldoende mate ingericht om deze beperkte toename eenvoudig en verkeersveilig af te kunnen wikkelen. Tevens zal rekening worden gehouden met een verkeersveilige en overzichtelijke ontsluiting van het perceel. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Parkeren

Hierna wordt eveneens door middel van een tabel inzichtelijk gemaakt welke parkeerbehoefte ontstaat als gevolg van de herontwikkeling. Opgemerkt wordt dat ook in dit geval wordt uitgegaan van de gemiddelde parkeerbehoefte tussen de functies *commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)* en *kantoor (zonder baliefunctie)*. In de volgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de parkeerbehoefte is.

Functie	Aantal	Parkeerkencijfers	Parkeerbehoefte
Commerciële dienstverlening/ kantoor	± 250 m^2	2,7 per 100 m^2 bvo	6,8
Huur, etage midden/goedkoop	4	1,2 per woning	4,8
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen			**11,6**

Zoals blijkt uit afbeelding 3.1 worden in het plangebied in totaal 13 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de herontwikkeling. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Bewoners van de appartementen en werknemers / bezoekers ten behoeve van de kantoorfunctie zullen gebruik (kunnen) maken van dezelfde parkeerplaatsen. Er worden geen parkeerplaatsen gereserveerd voor één van de functies.

HOOFDSTUK 4 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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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 Rijntakken (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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Behoefte

Ten aanzien van de functies als dienstverlening en kantoren wordt opgemerkt dat het aantal vierkante meters bvo niet toeneemt. Ook in de huidige situatie wordt het gebouw gebruikt ten behoeve van deze doeleinden. Deze functies behoeven daarom geen toetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Hieruit blijkt dat de realisatie van maximaal 5 appartementen zowel qua woningbouwaantallen (kwantitatief) als doelgroep (kwalitatief) voldoet aan de gemeentelijke 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'. Daarom wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied.* Dat er sprake is van een locatie in bestaand stedelijk gebied blijkt eveneens uit het feit dat de locatie:

- onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, dit betreft een bestemmingsplan dat is opgesteld voor het centrum en de direct omliggende (woon)gebieden;
- op basis van het provinciaal beleid (zie afbeelding 4.3 en 4.4) wordt aangewezen als 'woonwijk';
- op basis van het gemeentelijk beleid wordt gerekend tot de kern Hardenberg;
- zich op basis van de Wegenverkeerswet bevindt binnen de kern Hardenberg.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Al met al wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet, voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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. 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.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast,

drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

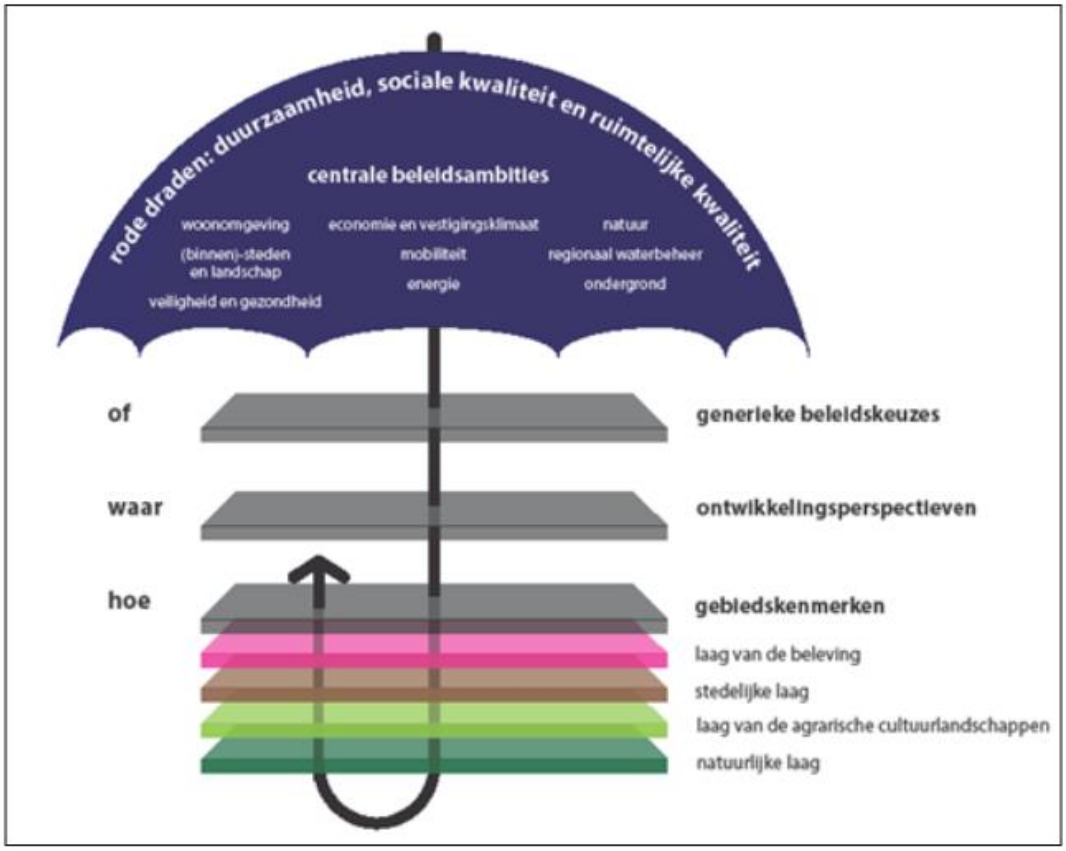
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn voornamelijk artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling aan de Lage Gaardenstraat 98 betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat wordt gerekend tot het bestaand bebouwd gebied van de kern Hardenberg. Op basis van het geldend bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied ook benut worden voor stedelijke functies als wonen en de bestaande dienstverlenende bedrijven (in dit geval een kantorenfunctie). Daarnaast is het plangebied ook op basis van het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plaatse geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*
- Regio: *de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

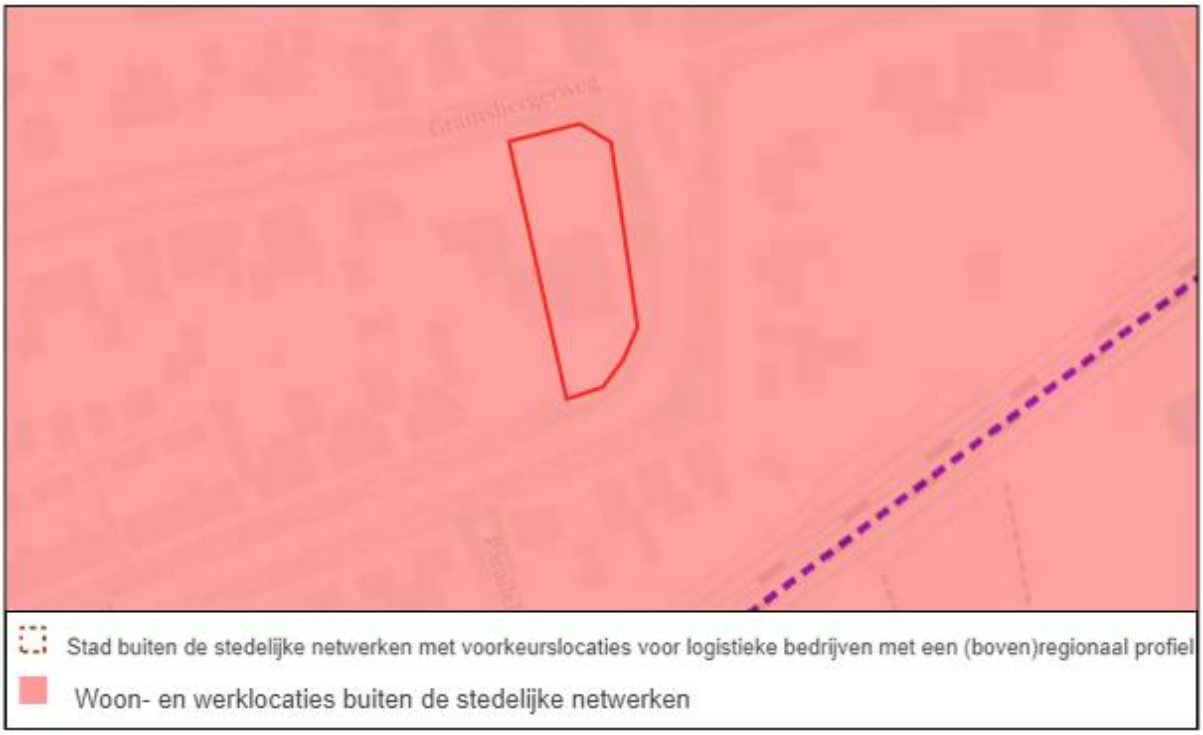
De gemeente Hardenberg heeft, zoals ook blijkt uit subparagraaf 4.3.2, een woonvisie voor de periode tot 2020 opgesteld. Bij de uitwerking van de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld en is tevens overleg gevoerd met de provincie Overijssel. De gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel zijn doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie en de woningbouwprogrammering. Daarnaast is de woonvisie voorgelegd aan zowel de Overijsselse als Drentse buurgemeenten van Hardenberg.

Gezien het feit dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en de daarin opgenomen woningbouwprogrammering, wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

In afbeelding 4.2. is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Met de rode belijning is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus'. Binnen dit ontwikkelingsperspectief gelden voor het plangebied twee aspecten, namelijk: 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'Steden buiten de stedelijke netwerking met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel'.

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

'Stad buiten de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel'

In Hardenberg, als onderdeel van de Euroterminal Emmen-Coevorden-Hardenberg, is ruimte voor bedrijven met een (boven)regionaal logistiek profiel.

- Multimodaal ontsloten locaties zijn specifiek geschikt voor logistieke bedrijvigheid. Deze logistieke voorkeurslocaties bieden:
- grote kavels (greenfields) voor nieuwe vestigers en voldoende ruimte voor logistieke bedrijven die willen uitbreiden;
- multimodale of synchromodale (weg, water, spoor) ontsluiting naar de mainports en achterlandbestemmingen en een goede digitale ontsluiting;

- logistieke faciliteiten waaronder overslagfaciliteiten, terminals, kranen, warehousing, douanefaciliteiten;
- beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerde arbeidskrachten;
- netwerken waarin ondernemers, overheden, onderwijs- en onderzoeksinstellingen samenwerken op het gebied van onder andere innovatie, arbeidsmarkt, promotie en acquisitie.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Met de herontwikkeling in het plangebied wordt ingezet op een mix van wonen en werken. Door de nieuwbouw wordt de uitstraling van het plangebied naar de omgeving toe aanzienlijk verbeterd. Hierdoor wordt bijgedragen aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de buurt.

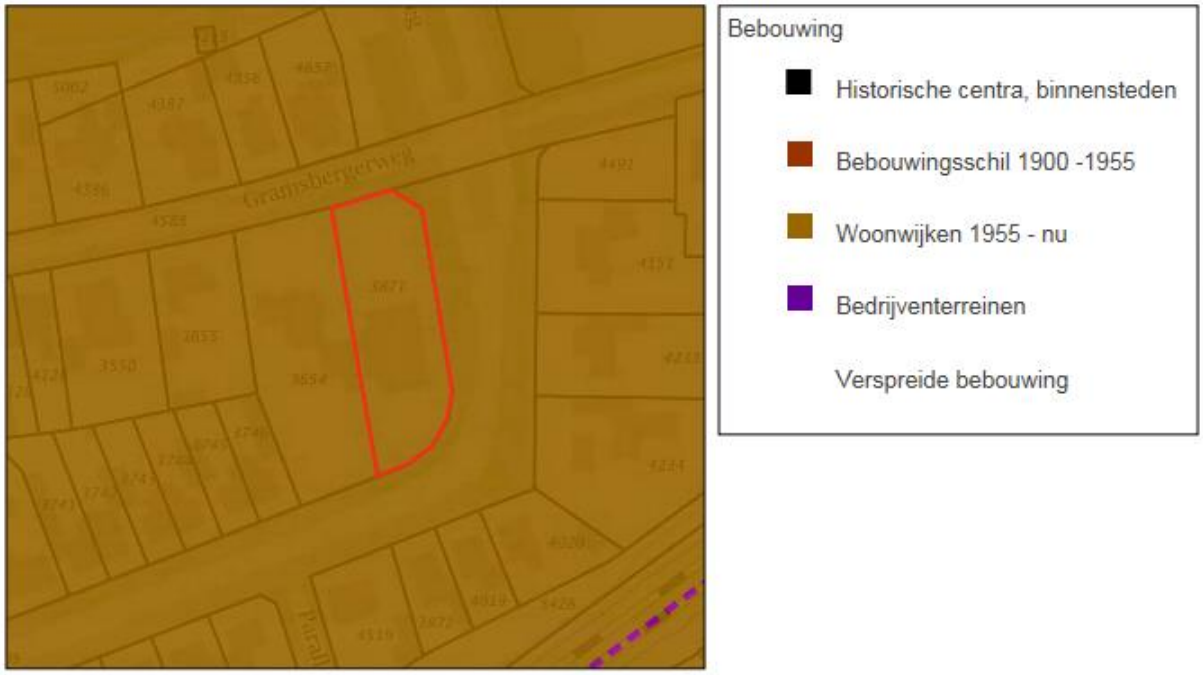
Het 'werken' bestaat uit functies als dienstverlening en kantoren, dit overeenkomstig de bestaande situatie. Dergelijke functies zijn over het algemeen goed in te passen in een omgeving waar overwegend gewoond wordt. Het aspect 'Stad buiten de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel' is in voorliggend geval niet aan de orde. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) 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. Daarnaast gelden in de 'Laag van de beleving' geen bijzondere eigenschappen in het plangebied, ook deze laag wordt buiten beschouwing gelaten.

1. De 'Stedelijke laag'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'woonwijken 1955 - nu'. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3: De stedelijke laag: 'woonwijken 1955-nu' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955-nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In de huidige situatie is in het plangebied een enigszins gedateerd gebouw aanwezig. Dit gebouw heeft niet de uitstraling die men wenst op een dergelijke markante locatie. Met de herontwikkeling van het plangebied worden nieuwe gebouwen, met een maximale bouwhoogte van 10 meter, gerealiseerd wat aan de zuidzijde de Lage Gaardenstraat als het ware begeleidt. De beoogde bebouwing ten behoeven van de appartementen past qua vormgeving in het straatbeeld van de Gramsbergerweg.

Qua vormgeving en architectuur vraagt de locatie van het kantoorpand om een gebouw dat in het oog springt maar wel past binnen het karakter van het grotere geheel. Door middel van het voorliggende ontwerp (zie afbeelding 3.2) wordt hierin voorzien. Daarom wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De in dit kader belangrijkste beleidsdocumenten worden hierna behandeld.

4.3.1 Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023

4.3.1.1 Inleiding

In 2004 stelde de gemeente haar eerste toekomstvisie onder de titel vast "de gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af". De 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 voornamelijk de programmalijnen 'Wonen' en 'Werken' van belang.

4.3.1.2 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.

De gemeente wil naar behoefte bouwen, waarbij het zwaartepunt ligt op de kernen Hardenberg en Dedemsvaart.

4.3.1.3 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 programmalijn 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 programmalijn. 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.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Toekomstvisie Hardenberg 2013 – 2023'

Wat betreft de programmalijn 'werken' wordt aangegeven dat behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid van groot belang is. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt, net als in de huidige situatie, in het zuidelijk gelegen pand voorzien in functies als dienstverlening en kantoren. Hoewel de herontwikkeling geen toename van het aantal vierkante meters qua voornoemde functies met zich meebrengt, krijgt de locatie wel een aanzienlijk betere uitstraling. Juist deze uitstraling heeft een positief effect op met name het behoud en de versterking van werkgelegenheid.

Ten aanzien van de programmalijn 'wonen' wordt aangegeven dat woningbouw vooral plaatsvindt in Hardenberg en Dedemsvaart. In dit geval worden op een binnenstedelijke locatie in totaal 4 nieuwe appartementen gerealiseerd. Zoals zal blijken uit 4.3.2 wordt hiermee tegemoet gekomen aan zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dan ook dat het initiatief voldoet aan de 'Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013 - 2023'.

4.3.2 Woonvisie Hardenberg 2013-2020

4.3.2.1 Algemeen

De woonvisie verwoordt de visie van de gemeente Hardenberg op haar woonbeleid. In de woonvisie komt naar voren welke ambities de gemeente Hardenberg heeft op de korte termijn (komende twee jaren) en op de lange termijn tot 2020. De woonvisie is op 4 februari 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg. In de woonvisie zijn de uitgangspunten van het voorgaande woonplan gehandhaafd: prioriteit, draagvlak en meerjarenbeleid. De woonvisie sluit aan bij de toekomstvisie (zie 4.3.1).

4.3.2.2 Visie

Op basis van de diverse trends in de woningmarkt heeft de gemeente haar vertrekpunt bepaald. Dit vertrekpunt is vastgelegd in de volgende woonmissie:

'De gemeente Hardenberg wil een landelijke en groene gemeente blijven waar het duurzaam en veilig wonen is in een woonomgeving die heel, schoon, veilig en toegankelijk is. Zij vervult een belangrijke regionale functie op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Zij biedt allereerst aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar jongeren, hulpbehoevenden en mensen met een laag inkomen. Daarnaast biedt de gemeente Hardenberg voldoende woningen voor mensen van buiten Hardenberg die hier willen komen wonen/werken/recreëren. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk een energieneutrale gemeente te zijn, de woningvoorraad vormt hierbij een belangrijke factor. Daarom zal zij hierin het voortouw nemen.'

4.3.2.3 Doelgroepen

De gemeente Hardenberg richt zich op diverse doelgroepen. Zo is het voor mensen met een laag inkomen belangrijk dat er in Hardenberg voldoende passende woningen beschikbaar zijn tegen een betaalbare huurprijs. Voor de jongeren die wel het ouderlijk huis willen verlaten, maar een laag inkomen hebben, wil de gemeente zich ook inzetten om tijdelijk extra woningen en naar behoefte andere woonvormen te realiseren.

Senioren zijn ook een groep waarvoor de gemeente aandacht heeft: zij zullen immers een steeds groter deel van de bevolking zijn. De veranderingen in de zorg betekenen dat zij zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen. Een passende woning is daarvoor een voorwaarde, ook voor senioren die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Voor mensen die zelf wel voldoende middelen hebben om in hun huisvesting te kunnen voorzien, biedt Hardenberg nu al een veelheid aan verschillende typen woningen. Niet iedereen woont echter in een goed passende woning: zo zullen bijvoorbeeld sommigen te klein wonen en anderen te groot. Doorstromen, dus verhuizen, is daarom gewenst of simpelweg noodzakelijk.

Daarnaast blijft nieuwbouw nodig om in de behoefte te voorzien; de voorraad aan bestaande woningen voldoet niet altijd in kwantitatief of kwalitatief opzicht. Met nieuwbouw kan ingespeeld worden op de veranderende wooncarrière en afnemende doorstroming. De gemeente wil dat de benodigde nieuwbouw vraaggestuurd gerealiseerd wordt: de koper staat centraal.

Uit de trend en ontwikkelingen uit de markt blijkt dat de mensen die willen verhuizen behoren tot de groepen 55-65 jaar en 65 jaar en ouder. Voor merendeel zijn deze doelgroepen geïnteresseerd in een seniorenwoning of - appartement. Met het verhuizen van deze doelgroepen wordt veelal een vrijstaande woning of een 2-onder-1-kapwoning achtergelaten. Juist deze woningen zijn weer in trek bij de doelgroepen jonger dan 54 jaar.

4.3.2.4 Woningbouwprogramma kern Hardenberg

Voor nieuwbouw in de gemeente Hardenberg is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op deze dynamische vraag. In het meerjaren programma is de woningbouwprogrammering voor de komende jaren vastgelegd. Realisatie van nieuwbouw wil de gemeente met name doen via kleinschalige ontwikkelingen. Het woningbouwprogramma voor de kern Hardenberg tot 2020 wordt weergegeven in de

onderstaande tabel. Opgemerkt wordt dat het uitgevoerde woningbouwprogramma loopt tot 2026 en verder en uitgaat van een dynamische vraag naar woningen.

	Totaal	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hardenberg regulier (gemeentelijk)	398	0	2	22	20	20	20	20	20
Hardenberg regulier (particulier)	1879	9	23	122	137	118	131	165	80
Hardenberg Centrumplan (gemeentelijk)	222	11	0	0	19	26	59	57	31
Hardenberg Centrumplan (particulier)	407	22	87	26	27	85	30	105	25
Subtotaal Hardenberg	**2906**	**42**	**112**	**170**	**203**	**249**	**240**	**347**	**156**

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'

In dit geval is sprake van een kleinschalige particuliere ontwikkeling waarmee wordt voorzien in maximaal 5 appartementen. De planprocedure voor deze woningbouwontwikkeling vindt voornamelijk plaats in 2017. Waarschijnlijk wordt in 2018 aangevangen met de daadwerkelijke herontwikkelingen van het gebied. Gezien het feit dat zowel in 2017 als 2018 sprake is van een behoefte aan woningen en de in die jaren beschikbare woningbouwaantallen nog niet vergeven zijn, wordt geconcludeerd dat voor wat betreft woningbouwaantallen voldaan wordt aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'.

Ten aanzien van de doelgroepen wordt opgemerkt dat dergelijke appartementen met name in trek zijn bij jonge senioren (50+). Qua inrichting voldoen de appartementen ook met name aan de eisen van deze doelgroepen. Zo beschikt het gebouw over een lift, zijn de appartementen ruim van opzet en is de afstand tot het centrum relatief beperkt. Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'.

4.3.3 Welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'

4.3.3.1 Algemeen

De welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' is door de raad van de gemeente Hardenberg vastgesteld op 29 november 2011. Doelstelling van de Welstandsnota is een duidelijk en toetsbaar gemeentelijk welstandsbeleid.

De welstandsnota heeft vrijwel uitsluitend betrekking op de kernen en overige bebouwingsconcentraties. Locaties die niet binnen de grenzen van de welstandsnota zijn gelegen, veelal locaties in het buitengebied, dienen te worden getoetst aan de 'Welstandsnota Buitengebied' (vastgesteld op 3 december 2013).

De ambitie van de welstandsnota voor de kernen en overige bebouwingsconcentraties 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 welstandsvrij 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.

4.3.3.2 Niveaus van welstand

Binnen de gemeente worden drie niveaus van welstand onderscheiden, dit betreffen:

Niveau 0 (laag):

Onder dit niveau vallen alle gebieden waarvoor het beleid gericht is op het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit. Er is hierbij veel vrijheid voor de aanvrager zodanig dat het totaalbeeld van de woongebieden voor een ieder acceptabel blijft. Deze kwaliteiten worden niet meer door welstandbeleid beschermd maar door het bestemmingsplan en aanverwante instrumenten. De kwaliteiten van het openbaar gebied

beïnvloeden met name de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebieden zijn dus welstandsvrij. Er vindt geen welstandsbegeleiding of beoordeling plaats.

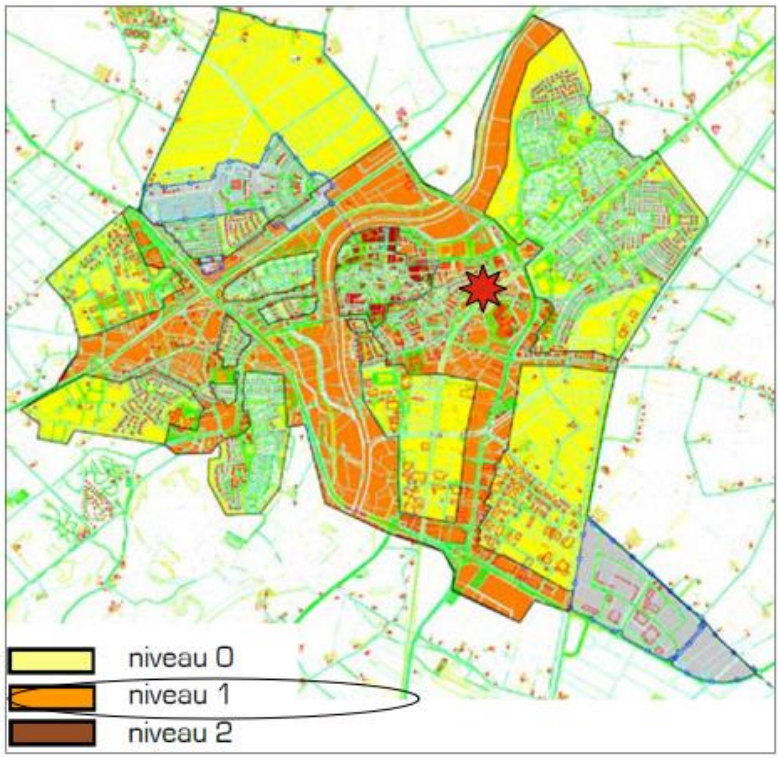
Niveau 1 (midden):

Onder dit niveau vallen alle gebieden die om een zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. Het accent ligt hier op het handhaven en respecteren van kenmerkende karakteristieken. De beoordeling is dan vooral gericht op het handhaven en versterken van de specifieke gebiedskwaliteiten.

Niveau 2 (hoog):

Dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad en het landschap. Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg worden beoordeeld. Het beleid is er op gericht om dit beeld te handhaven en te versterken. Alle beoordelingsaspecten tot in het detail maken onderdeel uit van de advisering.

Het plangebied is, zoals blijkt uit afbeelding 4.4, gelegen binnen een gebied waar het welstandsniveau 1 van toepassing is.



Afbeelding 4.4: Ligging plangebied binnen de te onderscheiden welstandsgebieden (Bron: gemeente Hardenberg)

4.3.3.2 'Hardenberg – Ontsluitingswegen'

In het plangebied is welstandsniveau 1 van toepassing. Binnen dit niveau wordt nog onderscheid gemaakt in diverse gebieden. In dit geval behoort het plangebied tot het gebied 'ontsluitingswegen'. Dit betreffen de gebieden waar de bebouwing door de groei van Harderberg is meegegroeid met de (hoofd)ontsluitingswegen. Hier is gestuurd op de bebouwingskwaliteit langs de randen. Dit komt tot uiting in overwegend moderne representatieve architectuur. De ambitie is de randen langs wegen versterken met hoogwaardige (eigentijdse) architectuur.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota - Visie op beeldkwaliteit'

De nieuwe bebouwing betekent qua architectuur en uitstraling een forse verbetering van het beeld ter plaatse van het plangebied. Hoewel de architectuur van het kantoorpand modern en representatief is, past deze ontwikkeling wel binnen het bebouwingsbeeld in de omgeving. De appartementen sluiten qua vormgeving aan

bij de omliggende woningen. Tevens wordt hiermee bijgedragen aan de gemeentelijke ambitie om de bebouwingskwaliteit langs de wegen te versterken. Ten tijde van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal het concrete bouwplan getoetst worden aan de welstandsnota. Op voorhand kan al wel worden geconcludeerd dat het nu voorliggende plan op hoofdlijnen voldoet aan de in de welstandsnota opgenomen criteria.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling aan de Lage Gaardenstraat 98 in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de in deze paragraaf aan bod gekomen beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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 milieu- en omgevingsaspecten 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 milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 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.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied worden functies als kantoren en dienstverlening en maximaal 5 appartementen (woningen) gerealiseerd. Woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Functies als dienstverlening en kantoren worden in het kader van de Wgh niet aangemerkt als geluidsgevoelige functies. Voor wat betreft de woningen wordt hierna achtereenvolgens ingegaan op wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

Doordat het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van diverse wegen en een spoorweg is in dit geval een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor wat betreft de aspecten weg- en railverkeerslawaai. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen in 5.1.2.1 en 5.1.2.2. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Opgemerkt wordt dat het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van een oud stedenbouwkundig ontwerp. Op basis van het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp worden echter geen geluidsgevoelige objecten dichter op geluidsbelastende objecten gesitueerd. Daarom wordt het akoestisch onderzoek geschikt geacht voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De geplande woningen bevinden zich binnen de wettelijke geluidszone van de Lage Gaardenstraat en de J.C Kellerlaan. Op de Gramsbergweg geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, dergelijke wegen kennen geen geluidszone. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De intensiteit op de Gramsbergerweg is volgens het verkeersmodel verwaarloosbaar klein (50 mvtgn/etmaal). Het is niet te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de geluidsbelasting van deze weg wordt overschreden.

Uit de weg- en verkeersgegevens van de gemeente blijkt dat het geplande nieuwbouw buiten de 48 dB geluidscontour van de J.C. Kellerlaan is gelegen. Daarom is de weg buiten beschouwing gelaten.

De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de Lage Gaardenstraat is berekend conform het gestelde in het “Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012” ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de

geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II. Voor de rekeninvoergegevens en resultaten wordt verwezen naar de berekening in bijlage I van de onderzoeksrapportage.

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting L_{DEN} op de appartementen maximaal 48 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden waarmee voor het aspect verkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De wettelijke geluidszone van de nabijgelegen spoorlijn bedraagt 200 meter. Het plangebied bevindt zich binnen deze zone waardoor in dit geval tevens een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is uitgevoerd.

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN}, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De modelgegevens met plots en resultaten zijn opgenomen in bijlage II van de onderzoeksrapportage. Uit de berekening blijk dat de geluidsbelasting L_{DEN} maximaal 55 dB bedraagt op de gevels en gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Voor het aspect railverkeerslawaai is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit te meer het akoestisch onderzoek is gebaseerd op een verouderd stedenbouwkundig ontwerp. In het nieuwe ontwerp worden de geluidsgevoelige objecten (appartementen) verder van de spoorweg gesitueerd.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

Sigma Bouw & Milieu uit Emmen heeft in het plangebied een verkennend- en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2.1 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het verkennend- en aanvullend bodemonderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

<u>Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)</u>

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) ten opzichte van de interventiewaarde.

Naar aanleiding van het sterk verhoogd gemeten gehalte (PAK) in het bovengrondmengmonster MM1 is aansluitend het samengestelde bovengrondmengmonster MM1 uitgesplitst. De afzonderlijke deelmonsters zijn individueel geanalyseerd op het gehalte PAK. Na uitsplitsing blijkt dat de bovengrondmonsters van de boringen 2 en 7 een verhoogd gehalte PAK ten opzichte van de achtergrondwaarde bevatten.

De bovengrondmonsters ter plaatse van de boringen 1, 3, 4, 5, 6 en 8 bevatten geen verhoogd gehalte PAK ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het sterk verhoogd gemeten gehalte PAK in het samengestelde bovengrondmengmonster MM1 is na uitsplitsing niet opnieuw gemeten. Het sterk verhoogd gemeten gehalte PAK is mogelijk veroorzaakt door incidenteel aanwezige teer-/bitumendeeltjes. De, na uitsplitsing, licht verhoogd gemeten gehalten PAK in de bovengrondmonsters van boring 2 en 7 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor geen verdere aanleiding tot het instellen van nader, afperkend, onderzoek.

Ondergrond (0.9-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium en molybdeen (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten barium en molybdeen (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend- en aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond (na uitsplitsing) en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De plaatselijk, na uitsplitsing, verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet, waardoor de verhoogd gemeten verontreinigingen geen aanleiding geven tot het instellen van een nader onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de Bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien de geplande herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 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 ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m_2 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 NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 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.

5.3.2 Situatie plangebied

Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij al sprake is van een functies als dienstverlening en kantoren in een grotere omvang, voorziet het project uitsluitend in de toevoeging van in totaal 4 nieuwe woningen. Een woningbouwlocatie voor 1500 woningen (met een enkele ontsluitingsweg) wordt aangemerkt als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is de realisatie van 4 nieuwe woningen zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

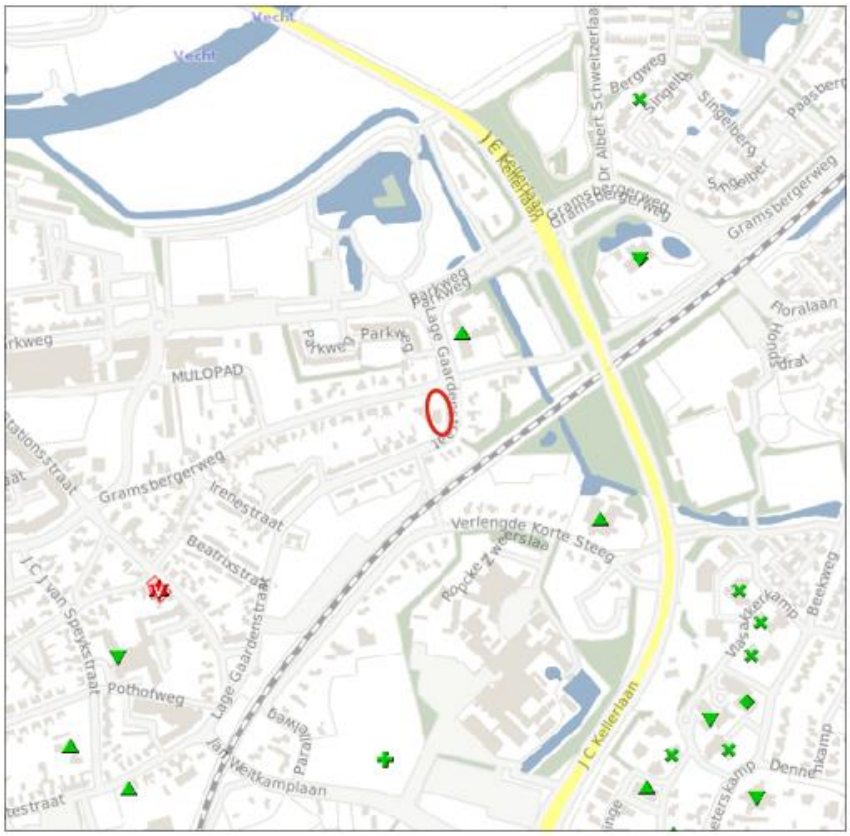
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie aan de Lage Gaardenstraat 98:

- 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.

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering is een tweetal gebiedstypen 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’ omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het plangebied is gelegen is overwegend 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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In dit geval worden in totaal 4 nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. Ten aanzien van de functie ‘wonen’ wordt opgemerkt dat dit wordt beschouwd als een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Tevens voorziet de voorgenomen herontwikkeling wederom in functies als dienstverlening en kantoren van een kleinere omvang. Middels bijlage 1 van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ kan worden beoordeeld of milieubelastende functies op voldoende afstand van milieugevoelige functies in de omgeving worden gesitueerd. De functie dienstverlening, hieronder worden onder andere reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren verstaan, wordt in de VNG-uitgave niet specifiek genoemd. Functies die wel worden genoemd betreffen onder andere ‘Overige zakelijke dienstverlening: kantoren’ en ‘Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd’ en ‘Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten’ in de milieucategorie 1. Zelfstandige kantoren worden ook gerekend tot de functie ‘Overige zakelijke dienstverlening: kantoren’.

Voor de bovengenoemde functies geldt op basis van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van circa 6 meter het gebouw. Hoewel niet wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter wordt opgemerkt dat hierbij sprake is van bestaande functies die op basis van het huidige bestemmingsplan ook al kan worden uitgeoefend. Daarnaast wordt bedrijvigheid in de milieucategorie 1 over het algemeen, gezien hen geringe milieubelasting, toelaatbaar geacht naast of onmiddellijk boven woonbebouwing. Gezien het feit dat in de huidige situatie deze functies al aanwezig zijn en mogen worden uitgeoefend, wordt geconcludeerd dat de herontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

Milieubelastende functies in de omgeving

De functies kantoren en dienstverlening in het plangebied wordt niet aangemerkt als milieugevoelig en behoeft dan ook geen verdere toetsing. De woningen (appartementen) binnen het plangebied worden wel aangemerkt als milieugevoelig. Indien de omgeving in acht wordt genomen blijkt dat overwegend sprake is van een woonomgeving. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een basisschool aan de Gramsbergerweg 50a welke is bestemd als 'Maatschappelijk'. Op basis van bijlage 1 van de VNG-uitgave worden scholen gerekend tot de milieucategorie 2 waarbij een grootste richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect geluid. Overigens mogen binnen de voornoemde bestemming 'Maatschappelijk' ook andere functies als een basisschool worden uitgeoefend. Ook dit betreffen echter functies die worden gerekend tot de milieucategorie 2 en een grootste richtafstand van 30 meter kennen.

De afstand van de rand van het plangebied tot de rand van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' bedraagt circa 37 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Overige milieubelastende functies zijn gelegen op ruimere afstand van het plangebied en vormen geen belemmering.

Milieubelastende functies in het plangebied

Binnen het plangebied wordt zowel een milieubelastende functie als een milieugevoelige functie gerealiseerd. Om te toetsen hoe deze functies zich tot elkander verhouden wordt gebruik gemaakt van bijlage 4 van de VNG-uitgave. Deze bijlage kan worden gebruikt indien in een gebied bewust een bepaalde functiemenging wordt nagestreefd. In gevallen waarbij functiemenging wordt nagestreefd is bijlage 1 van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' niet goed toepasbaar. Met behulp van bijlage 4 van de VNG-uitgave kan worden beoordeeld wat de categorie-indeling is van de milieubelastende functies die binnen een plan mogelijk worden gemaakt en hoe dit zich verhoudt tot de milieugevoelige functies in het plan.

De functies 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren', 'Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd' en 'Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten' worden op basis van bijlage 4 van de VNG-uitgave ingedeeld in de categorie A. Categorie A functies betreffen: "*activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.*"

In voorliggend plan worden de functies wonen en kantoor bouwkundig van elkaar gescheiden door beide functies in aparte panden te realiseren. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat valt te realiseren.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natuurbank Overijssel heeft in dit geval een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het projectgebied bevindt zich op een afstand van ruim 8,2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 325 meter afstand. Gezien de afstand van het projectgebied tot de NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

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.

5.6.3.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied bestaat uit houten kantoorgebouw met één bouwlaag en plat dak, omgeven door een siertuin. De inrichting, het gevoerde beheer en de ligging in de bebouwde kom van Hardenberg, maken het gebied niet tot een geschikte habitat voor beschermde dier- en plantensoorten.

Het is aannemelijk dat ieder voortplantingsseizoen vogels nestelen in het gebied. Bezette vogelnesten (en vogels) zijn beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Gelet op de aard van voorgenomen activiteit, kan geen ontheffing verkregen worden voor het verwonden en doden van vogels of het verstoren van bezette nesten. De beplanting dient verwijderd te worden buiten de voortplantingstijd van vogels.

Het is niet uitgesloten dat sommige algemene- en weinig kritische amfibieën- en zoogdiersoorten incidenteel in het gebied voorkomen. Daarbij gaat het mogelijk om individuen. Vaste rust- en verblijfplaatsen ontbreken, evenals voortplantingslocaties.

Er zijn in het onderzoeksgebied geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Mogelijk wordt het gebied benut door vleermuizen om te foerageren, maar de voorgenomen activiteit heeft geen dusdanig negatief effect op het functionele leefgebied van vleermuizen dat bestaande verblijfplaatsen verlaten worden. Het gebied heeft geen functie als vliegroute voor vleermuizen.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit plan beschreven ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied 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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Archeologische beleidsadvieskaart

De gemeente Hardenberg beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart. Ter plaatse van het plangebied is bepaald dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 275 m^2 en dieper dan 40 centimeter archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien hier sprake van is, is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek verricht. De conclusie en het selectieadvies van dit onderzoek worden hierna - samengevat- weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport wat is opgenomen in bijlage 4.

Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek

Conclusie

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge verwachting heeft op archeologische resten uit alle perioden vanaf de prehistorie. Vondsten in de directe omgeving van het plangebied zijn afkomstig uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Enkele vondsten op meer dan 1 km van het plangebied komen uit de periode Neolithicum, Bronstijd en Romeinse Tijd.

Door realisatie van de bebouwing in de 60-er jaren van de vorige eeuw is er een gerede kans op bodemverstoring. Onbekend is echter tot hoe diep de bodem daadwerkelijk is verstoord. Het aanwezige landbouwdek is naar verwachting minder dan 30cm dik. Hierdoor is de kans klein dat archeologische vindplaatsen bewaard zijn gebleven.

De tijdens het booronderzoek aangetroffen bodemopbouw bestaat vanaf het maaiveld tot circa 70 cm-mv uit een bouwvoor en opgehoogde grond van elders. Hieronder bevindt zich een relatief jonge eerdlaag op een ondergrond van dekzand. Tevens zijn in twee boringen verspitte of verploegde veldpodzolen aangetroffen. De aanwezigheid van podzolbodems hangt samen met de mate waarin bodemvorming heeft kunnen optreden. Door ontginning van het terrein na de late middeleeuwen is de oorspronkelijke bodemopbouw echter sterk aangetast. Er zijn geen archeologische cultuurlagen of bewoningslagen aangetroffen. Ook zijn er geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

Selectieadvies

Op basis van de onderzoeksinspanning, waarbij nog nauwelijks sprake is van intacte bodems en geen archeologisch relevante indicatoren zijn aangetroffen, is er geen reden om te veronderstellen dat in het plangebied nog intacte vindplaatsen te verwachten zijn. Er zijn voor de archeologie daarom geen

noemenswaardige gevolgen vanuit de voorgenomen bodemingrepen. Geadviseerd wordt geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren en het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 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.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan "*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische gebiedswaarden. Tevens bevinden zich in de nabijheid van de locatie geen monumenten.

5.7.3 Conclusie

Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect cultuurhistorie vormt tevens geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.
  Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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 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 bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets 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.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op ruime afstand van het plangebied van Natura 2000-gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de kleinschaligheid van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van activiteiten die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.*

Hierbij wordt zowel 'het bestemmingsplan' zowel genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Doordat dit bestemmingsplan voorziet in directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Zoals in het voorgaande aangegeven is in dit geval sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een beperkte oppervlakte en voorziet dit bestemmingsplan in maximaal 4 woningen terwijl pas bij 2.000 woningen of meer sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.9 Trillingshinder

5.9.1 Algemeen

De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingshinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties. In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max};
- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max};
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte V_{per}.

Voor de hoogte van de streefwaarden geldt in algemene zin dat A3 < A1 < A2. Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A1, of;
- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte (V_{per}) kleiner is dan A3.

Voor de beoordeling van de trillingen door railverkeer in nieuwe situaties (o.a. nieuwbouw langs spoor) dienen volgens de SBR richtlijn deel B de streefwaarden uit onderstaande tabel aangehouden te worden.

Trillingsbron	**Dag- en avondperiode**			**Nachtperiode**		
	A1 (V_{max})	**A2 (V_{max})**	**A3 (V_{per})**	**A1 (V_{max})**	**A2 (V_{max})**	**A3 (V_{per})**
Wonen en gezondheidszorg	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

In voorliggend geval is door Alcedo bv een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke trillingshinder ter plaatse ten gevolge van het spoor. De resultaten en de conclusies van het onderzoek is hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapportage dat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

5.9.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het spoor en de nieuwbouwlocatie (op het maaiveld en op de vloer van het kantoorgebouw) zijn trillingsmetingen uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde trillingsmetingen en de verkregen meetresultaten kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen”. De verwachting is dan ook dat bij de nieuwbouw voldaan zal worden aan de streefwaarden. Hierbij wordt opgemerkt dat dit is gebaseerd op de treinpassages ten tijde van de uitgevoerde metingen (23 juli 2018 19:00 uur tot en met 31 juli 2018 07:00 uur).

5.9.3 Conclusie

Gelet op de bevindingen van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat het aspect trillingshinder geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het ‘Waterbeheerplan 2016-2021’ vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema’s waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De watertoets is bijgevoegd in bijlage 5 van deze toelichting. Doordat de watertoets heeft geresulteerd in de normale procedure is overleg gevoerd met het waterschap. Dit overleg heeft geresulteerd in de onderstaande waterparagraaf aangaande de van belangzijnde waterhuishoudkundige aspecten.

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Hardenberg. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied. In de nabijheid van deze locatie zijn eveneens geen waterlopen aanwezig waarop de Keur van het waterschap van toepassing is.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. Wel zal bij de nieuwbouw rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op eventuele grondwateroverlast kleiner wordt.

Oppervlaktewater

Het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Hemelwater

Het vallende hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, zoveel mogelijk geïnfiltreerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt net als in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering. Doordat sprake is van 4 nieuwe woningen zal er een beperkte toename van afvalwater zijn. De capaciteit van de bestaande riolering is naar verwachting toereikend om deze toename te kunnen afvangen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het 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.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*

  Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

  In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Specifieke gebruiksregels:*

  In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

- *Afwijken van de bouwregels:*

  Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Afwijken van de gebruiksregels:*

  Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*

  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*

  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6*)

  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.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)*

  In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van transformatorstations en antennemasten.

- *Overige regels (Artikel 8)*

  In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de afstemming van de regels van dit bestemmingsplan met de welstandscriteria.

7.2.5 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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Gemengd (Artikel 3)

In de regels bij deze bestemming is bepaald dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen met aan huis verbonden beroepen en dienstverlening en kantoren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘gemengd’. Hierbij is bepaald dat dienstverlening en kantoren uitsluitend worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Tevens is opgenomen dat het bruto vloeroppervlakte van kantoren en dienstverlening niet meer mag bedragen dan 250 m², danwel niet meer mag bedragen dan 125 m² indien de gronden tevens in gebruik worden genomen voor wonen (met aan huis gebonden beroepen). Deze regel waarborgt dat ter plaatse van de aanduiding ‘gemengd’ wonen met 125 m² vloeroppervlakte aan kantoor en dienstverlening of 250 m² aan vloeroppervlakte kantoor en dienstverlening is toegestaan.

Qua bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De bouwhoogte van het gebouw wordt weergegeven op de verbeelding evenals het maximaal aantal toegestane wooneenheden (woningen). Hierbij is een opsplitsing gemaakt. In het noordelijke deel van het plangebied zijn, conform het voornemen, 4 wooneenheden toegestaan. In het zuidelijke deel is 1 wooneenheid toegestaan. Dit laatste brengt flexibiliteit aan in het plan en kan een deel van het aangewezen kantoor/dienstenpand worden aangewend als wooneenheid. Ondergronds bouwen in de vorm van kelders is uitsluiten toegestaan binnen het bouwvlak.

Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht. Hierbij is bepaald dat, naast de bestaande, uitsluitend vergunningsvrije erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht tot een bouwhoogte van 5 meter.

HOOFDSTUK 8 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. Hoofdregel 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 anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens 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 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het 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. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het provinciaal beleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling raakt tevens geen provinciale belangen. Daarom is besloten om geen vooroverleg met de provincie te voeren.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De uitgevoerde watertoets heeft ertoe geleid dat het waterschap een positief wateradvies heeft afgegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de relatief beperkte planologische betekenis van dit bestemmingsplan wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze binnengekomen. Na aanleiding van de zienswijze in het juridische deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) niet gewijzigd. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een paragraaf inzake trillingshinder, bijbehorende onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend- en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Standaard waterparagraaf

Bijlage 6 Trillingshinder