

**Bestemmingsplan Hardenberg-Centrum,  
hoek Gramsbergerweg-Nijenstede**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Bestemmingsplan Hardenberg-Centrum, hoek Gramsbergerweg-Nijenstede

V A S T G E S T E L D

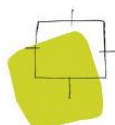
## Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:  
Overzicht panden Gramsbergerweg  
Akoestisch onderzoek  
Wartertoetsdocument  
Bodemonderzoek  
Ecologische inventarisatie  
Archeologisch onderzoek

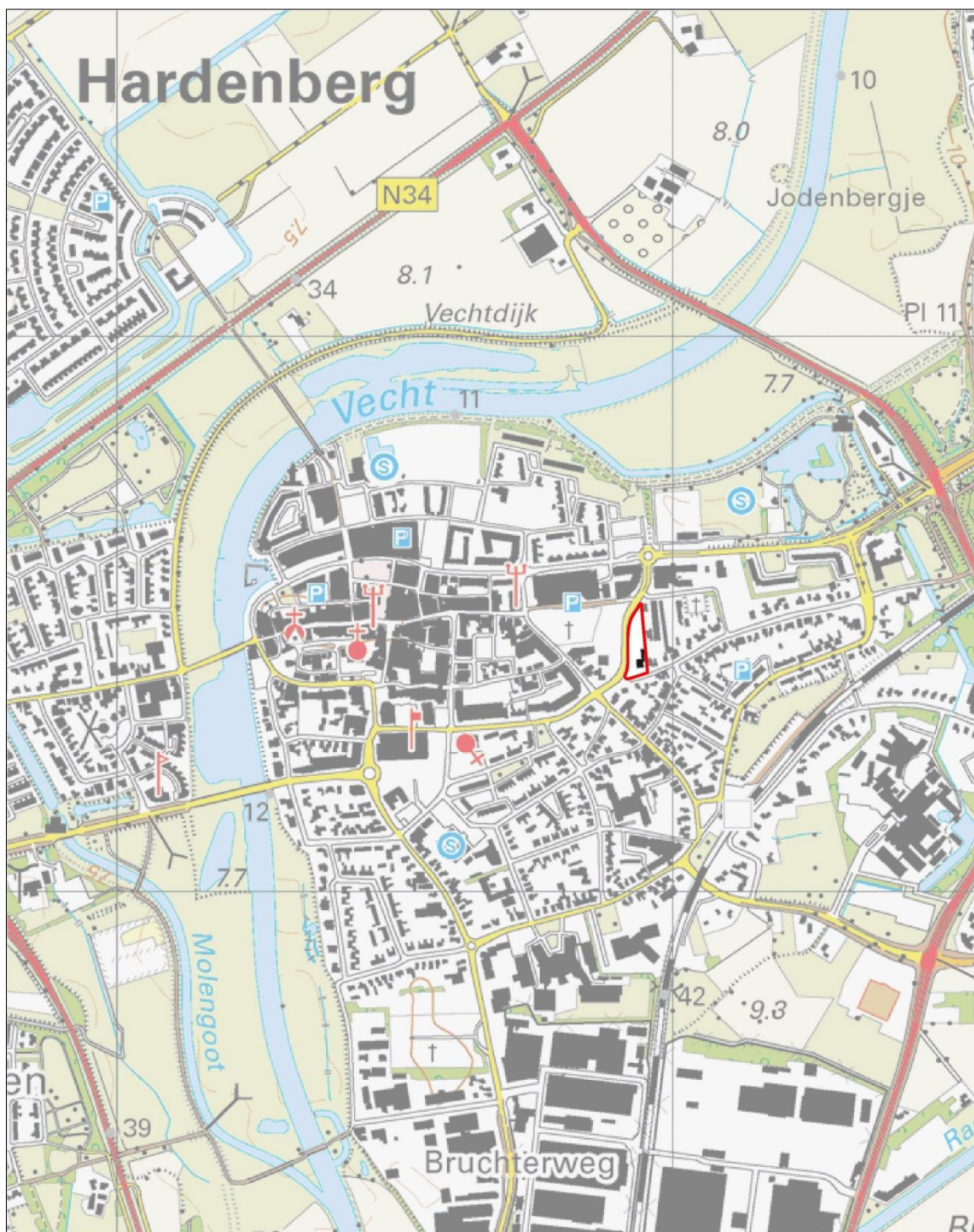
15 november 2016  
Projectnummer 115.38.50.00.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart





# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Beleid</b>	<b>11</b>
2.1	Rijk	11
2.2	Provincie	12
2.3	Gemeente	14
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
3.1	Toekomstige situatie	19
3.2	Juridische vormgeving	21
3.2.1	Algemeen	21
3.2.2	Bestemmingen	21
<b>4</b>	<b>Toets aan wet- en regelgeving</b>	<b>23</b>
4.1	Wegverkeerslawaaï	23
4.2	Luchtkwaliteit	25
4.3	Wet milieubeheer	26
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Water	27
4.6	Bodem	28
4.7	Ecologie	28
4.8	Archeologie	29
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>33</b>



# Inleiding

# 1

Een particulier initiatiefnemer heeft de gemeente Hardenberg verzocht medewerking te verlenen aan woningbouw op de hoek Gramsbergerweg-Nijenstede te Hardenberg. Dit gebied bestaat uit twee delen, die elk een eigen invulling krijgen. In het noordelijk deel is op dit moment grasland en een vervallen paardenstal aanwezig. Hier worden vijf woningen en een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. In het zuidelijk deel van het gebied zijn op dit moment een woning en een kantoor aanwezig. Deze worden gesloopt en vervangen door in totaal vier woningen. Het gebied krijgt een groene uitstraling. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor deze ontwikkeling.

AANLEIDING



Huidige situatie aan de noordzijde

Een groot deel van het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Hardenberg Centrum (vastgesteld op 2 juli 2013) en bestemd als Woongebied. Tevens geldt de functieaanduiding 'dienstverlening' en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Voor het meest noordelijke deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Hardenberg Centrum Ontsluitingsweg Nijenstede (vastgesteld 19 februari 2008). Dit gebied is bestemd als Centrumgebied uit te werken. Woningbouw is op grond van deze vigerende bestemmingen niet toegestaan, waardoor het opstellen van onderhavige partiële herziening noodzakelijk is.

HUIDIGE PLANOLOGISCHE  
SITUATIE

LEESWIJZER

Het volgende hoofdstuk gaat in op het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en gemeente. Hoofdstuk 3 laat zien op welke wijze het plangebied wordt ingericht en hoe dat juridisch is geregeld. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan wet- en regelgeving (onder andere op het gebied van natuur en milieu). In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan bod.

# Beleid 2

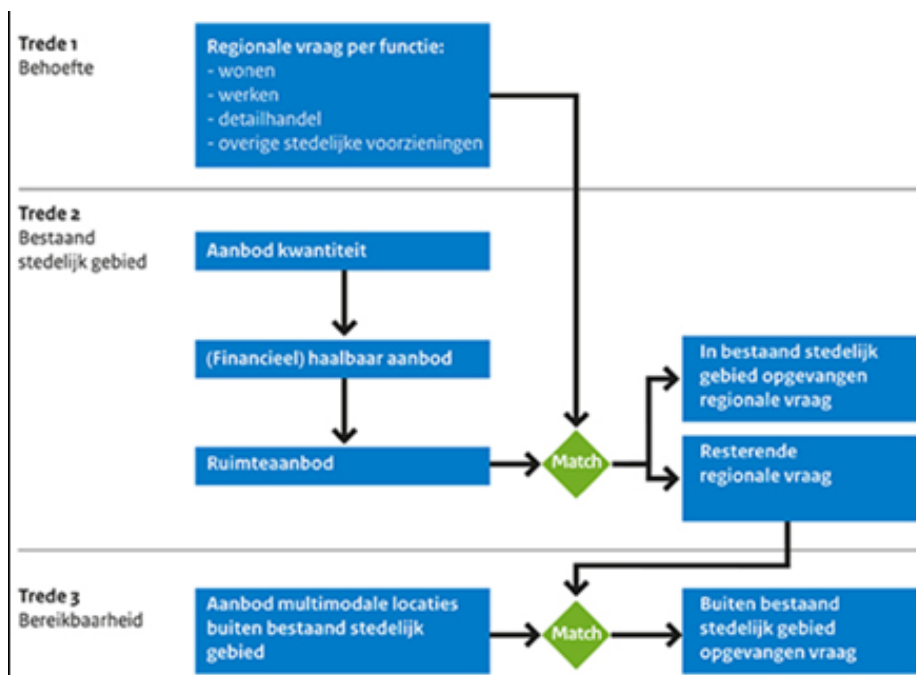
## 2.1

### Rijk

#### SVIR

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) haar ambities tot 2040 weergegeven. De ondertitel van het SVIR luidt ‘Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig’. Om dat te bewerkstelligen, zijn - voor de middellange termijn (2028) - de volgende drie doelen aangegeven:

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



#### Ladder duurzame verstedelijking

Deze drie doelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen. Eén daarvan is “een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten”. Om dit nationaal belang concreet invulling te geven, heeft het ministerie de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) laten opnemen. Daardoor zal bij ruimtelijke

besluiten moeten worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden (zie vorenstaande afbeelding). Deze stappen zijn geen blauwdruk voor alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou volgens het ministerie voorbijgaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Uit recente jurisprudentie blijkt dat voor kleinschalige woningbouw (dat zijn plannen voor ongeveer tien woningen), de ladder niet hoeft te worden doorlopen. Onderhavig plan is te beschouwen als een plan voor kleinschalige woningbouw.

## **2.2**

### **Provincie**

#### **Omgevingsvisie en Omgevingsverordening**

In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel (geconsolideerde versie, 1 september 2013) heeft de provincie haar visie, beleidskeuzes en uitvoeringsstrategie ten aanzien van het ruimtelijk-fysieke domein verwoord. De ambitie voor Overijssel is "om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken".

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. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

#### **Generieke beleidskeuzes**

Bij de afweging binnen deze fase zijn met name artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke Omgeving) en artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

### Artikel 2.1.3 - SER-ladder voor de Stedelijke Omgeving

De woningbouw binnen het plangebied betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder (zie navolgend kader). Het plangebied wordt gerekend tot het bestaand bebouwd gebied van de kern Hardenberg. Op basis van het huidige bestemmingsplan kan het plangebied reeds worden benut voor stedelijke functies. Daarnaast is het plangebied in het ontwikkelingsperspectief en binnen de 'stedelijke laag' aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Het bestemmingsplan is dus overeenstemming met de Omgevingsverordening.

#### Kader 2.1 SER-ladder

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door benutting van de 'derde dimensie' (ondergronds bouwen en hoogbouw), door technische vernieuwingen en door multifunctioneel ruimtegebruik. Wet- en regelgeving en het daarbij behorende beleidsinstrumentarium dienen een verhoging van de ruimteproductiviteit te bevorderen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik voor de desbetreffende functie aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

### Artikel 2.2.2

In paragraaf 2.3 vindt de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie plaats. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar de beoogde woningbouw binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is ook op dit punt in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

#### Ontwikkelingsperspectieven

Voor Hardenberg geldt het ontwikkelingsperspectief 'steden als motor'. Dit zijn gebieden die zijn bedoeld voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenniveaus waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding. Binnen dit ontwikkelingsperspectief wordt het plangebied aangeduid als 'woonwijk'. De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat binnen deze aanduiding ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- en werkmilieus en gemengde stadsmilieus. De beoogde woningbouw binnen het plangebied past dus binnen het ontwikkelingsperspectief.

#### Gebiedskenmerken

Het plangebied valt binnen de stedelijke laag 'bebouwingsschil 1900-1955'. Het gaat hier om gemengde stads- en woonwijken die direct aansluiten op de historische centra en binnensteden. De ambitie van de provincie is om de compacte stadskwartieren met de 'gesloten' stadsvorm door te ontwikkelen en om daar waar mogelijk de functiemix te herstellen. Als herstructurering, inbreiding en

toevoeging van bebouwing plaatsvinden in de individueel ontwikkelde stadswijken, dan dienen deze bij te dragen aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. De woningbouw en herontwikkeling binnen het plangebied draagt bij aan de versterking en vernieuwing van de oostelijke entree van het centrumgebied. De bebouwing voegt zich in maat en schaal in de omgeving (zie hoofdstuk 3), alsmede in de bestaande rooilijnen. Daarom wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

### **Conclusie**

Gebleken is dat dit bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

## **2.3**

### **Gemeente**

#### **Woonvisie**

Op 4 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Hardenberg 2013-2020 vastgesteld. Hierin is de volgende woonmissie verwoord: "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".

In de woonvisie wordt de bewoner centraal gesteld. Zijn (of haar) woonbehoefte staat voorop. Er is daarbij nadrukkelijk aandacht voor senioren. De veranderingen in de zorg betekenen dat zij zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen.

Er zal specifiek voor deze doelgroep moeten worden gebouwd, aldus de woonvisie. Ook voor andere doelgroepen blijft nieuwbouw nodig, zoals blijkt uit het behoeftenonderzoek en de ontwikkelingsscenario's die aan de woonvisie ten grondslag liggen. Belangrijk uitgangspunt is het vraaggestuurd huisvesten en daarmee ook het bouwen naar behoefte. Het aanbod van woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners. Om te bepalen in hoeverre er behoefte is aan nieuwe woningbouwplannen, is het van belang dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan een nieuw woningbouwplan. De kwantitatieve woningbehoefte wordt bepaald aan de



hand van huishoudenprognoses en de relevante woningmarktregio. In de gemeente Hardenberg is er voor de komende jaren nog sprake van een behoorlijke huishoudengroei, hetgeen we ook terugzien in de kern Hardenberg. Voor de totale gemeente zien wij namelijk nog een kwantitatieve behoefte van 1921 woningen voor de periode 2016-2026. In een deel van deze behoefte wordt voorzien met de bestaande harde, in een bestemmingsplan vastgelegde, woningbouwplannen. Resteert een woningbehoefte van 949 woningen. Kwantitatief is er dus nog ruimte/vraag om nieuwe woningbouwplannen te ontwikkelen. Om aan deze vraag tegemoet te komen, worden in de verschillende kernen naast de reeds bestaande harde plannen, nieuwe plannen in ontwikkeling gebracht. Het plan De Boomgaard is daar een van. Dit plan is dan ook opgenomen in ons woningbouwprogramma, een meerjarig overzicht met plannen waarmee wordt ingespeeld op de dynamische vraag. In dit meerjarig programma is de woningbouwprogrammering voor de komende jaren vastgelegd. Ook sluit het plan aan bij de kwalitatieve behoefte.

Het plan draagt bij aan de lange termijn ambities zoals opgenomen in de woonvisie. De nieuwbouw wordt vraaggestuurd gerealiseerd en biedt flexibiliteit om in te spelen op veranderende behoefte. Verder wordt de woningbouw gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, dichtbij de voorzieningen in de kern Hardenberg. Gezien de centrale locatie en diversiteit in woningbouw is deze voor de diverse doelgroepen geschikt.

Dit bestemmingsplan past zowel qua capaciteit (maximaal negen woningen) als qua doelgroep (o.a. senioren) binnen de programmering en doelstellingen van de Woonvisie.

### **Masterplan**

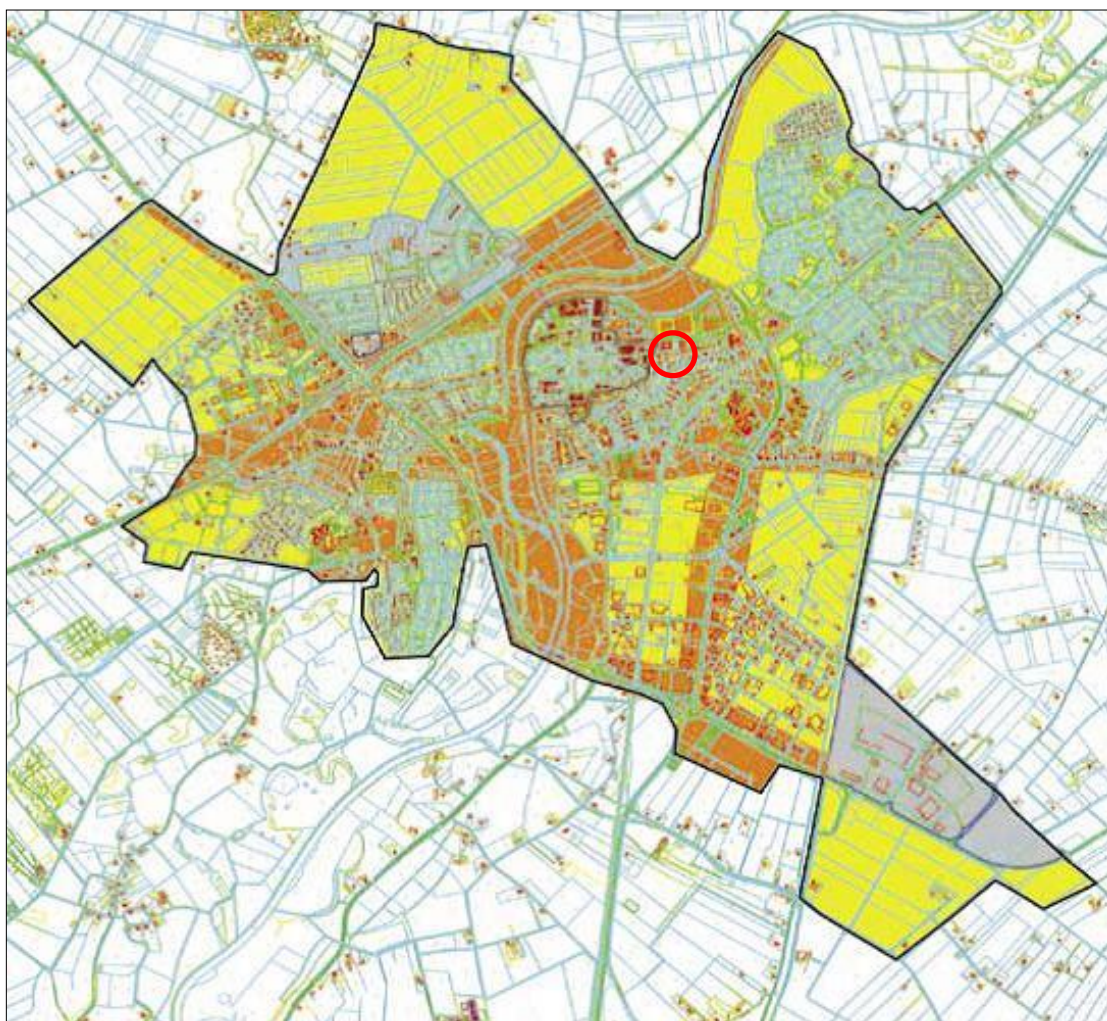
In het Masterplan Plus Centrum Hardenberg (Adecs, november 2005) heeft de gemeente enkele belangrijke kaders vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van Hardenberg Centrum. De hoofddoelstelling is: "het verbeteren van de kwaliteit van wonen, winkelen, werken en recreëren". Dit is vertaald in de volgende uitgangspunten:

1. Concentreren van winkels en voorzieningen in het centrum en het streven naar een winkelcircuit.
2. Het versterken van de ruimtelijke identiteit van het centrum ten opzichte van andere identiteiten van de omliggende gebieden, het historisch centrum goed tot zijn recht laten komen en het vergroten van het kenmerkende onderscheid tussen de deelgebieden in het centrum.
3. Het ontwikkelen van bijzondere recreatieve, maatschappelijke en sociaal-culturele functies van de omgeving van het gemeentehuis tot aan de noordzijde van de Vecht, bijvoorbeeld via concentratie langs uiteinden van de as gemeentehuis-Voorveghter.
4. Het uitbreiden van de woningvoorraad in het centrumgebied, evenals het gedeeltelijk slopen en renoveren van de voorraad.
5. De Vecht als groen/blauwe corridor met relaties richting het centrum.
6. Het versterken van de entrees en toegangen naar het centrum van Hardenberg.
7. In het centrum staan bereikbaarheid en leefbaarheid centraal.

8. Het stationsgebied wordt een aantrekkelijk en goed bereikbaar woon- en werkgebied met een sterke ruimtelijke relatie met het centrum van Hardenberg.
9. Duurzaamheid geldt als uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen in het centrumgebied.

De woningbouw binnen het plangebied sluit in ieder geval aan bij punten 4 en 6. Er is sprake van een uitbreiding van de woningvoorraad en een verbetering van de noordelijke entree, waar op dit moment een open plek en de vervallen bebouwing van de voormalige paardenstal mede het beeld bepalen. Daarnaast is ook punt 9 van toepassing, omdat bij de inrichting principes van duurzaamheid een rol spelen (zie hiervoor het volgende hoofdstuk).

Ten aanzien van de functie wonen wordt in het Masterplan aangegeven dat het wenselijk is woonmilieus zoveel mogelijk te mixen, zodat er een grote diversiteit in uitstraling ontstaat. Tevens is opgenomen dat in het centrumgebied in de planperiode ongeveer 900 woningen, verdeeld over verschillende doelgroepen, worden gebouwd.



Uitsnede kaart Welstandsnota

## Welstandsnota

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

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

De Welstandsnota maakt onderscheid naar de volgende niveaus:

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

Het plangebied valt onder beschermingsniveau 1 (zie vorenstaande uitsnede). Dat betekent dat er sprake is van planbegeleiding. De bouwplannen worden afgestemd op de in de Welstandsnota genoemde voorwaarden.



# Planbeschrijving

# 3

## 3.1

### **Toekomstige situatie**

Het plangebied is, zoals gezegd in de inleiding, onder te verdelen in een noordelijk en zuidelijk deel. Het noordelijk deel bestaat grotendeels uit grasland. Tevens is hier een vervallen paardenstal aanwezig. In het zuidelijk deel zijn een woning met bijbehorende tuin en een kantoor gelegen. De meest noordelijk gelegen gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het gaat om verontreinigde grond, waar geen woonfunctie is toegestaan (zie verder paragraaf 4.6).

Aan het slot van dit hoofdstuk is het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. In het navolgende volgt een korte toelichting op dit ontwerp en het bijbehorende programma. Daarna wordt afzonderlijk ingegaan op de beeldkwaliteit en het parkeren.

#### **Stedenbouwkundig ontwerp**

Het gebied ten oosten van de nieuw aangelegde weg Nijenstede vormt de westelijke afsluiting van een van de fraaiste woongebieden van Hardenberg, die aan de Gramsbergerweg. De bebouwing aan de Gramsbergerweg kenmerkt zich door kleinschaligheid en diversiteit uit verschillende tijd- en stijlperioden. Daarnaast is het een gebied met veel groen.

De geplande nieuwe bebouwing gaat aan de weg Nijenstede voor een nieuwe afsluiting van dit groene gebied zorgen en het vormt door de verspringende voorgevels de gewenste begeleiding van deze weg. De twee nieuwe huizen aan de Gramsbergerweg als vervanging van het pand op nr. 14 zijn een voortzetting van de kleinschalige bebouwing en diversiteit aan deze weg met in dit geval een eigentijds karakter.

#### **Beeldkwaliteit**

De woningen worden afgestemd op de welstandscriteria die voor het plangebied gelden (niveau 1 - midden). De nieuwe hoofdmassa's langs de Gramsbergerweg worden eenvoudig en helder vormgegeven en zullen zich qua maat en schaal voegen in het straatbeeld, welke zich kenmerkt als divers qua tijds- en stijlperiodes (zie het overzicht dat als bijlage aan dit plan is toegevoegd). De voorgevels zullen zich richten op de Gramsbergerweg. De woning op de hoek met de Nijenstede zal een dubbele oriëntatie krijgen en zal zich daardoor manifesteren als een hoekpand.

De architectuur van de woningen langs de Gramsbergerweg is te typeren als 'eigentijds' en is daardoor een voortzetting van de traditie van verschillende tijds- en stijlperiodes. Het kleur- en materiaalgebruik zal worden afgestemd op

de diversiteit aan kleur en materiaal van de omgeving, weliswaar met een eigen karakter.

Ook langs de Nijenstede geldt dat de woningen representatief zullen worden vormgegeven en zullen worden afgestemd op de bebouwing uit de omgeving. De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelopeningen zullen zorgvuldig op elkaar worden afgestemd.

In aanvulling op de Welstandsnota geldt voor het plangebied dat moderne en/of abstracte architectuur mogelijk is.



## **Parkeren**

De gemeente hanteert voor de binnenstad een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Er worden in totaal negen woningen toegevoegd. Bij elk van de patiowoningen is ruimte voor twee parkeerplaatsen, terwijl bij de rijenwoningen vijf parkeerplaatsen worden aangelegd. De twee (half)vrijstaande woningen aan de Gramsbergerweg krijgen elk twee parkeerplaatsen. Daarnaast worden in het groengebiedje minimaal vijf parkeerplaatsen voor gasten gerealiseerd. In totaal dus 18 parkeerplaatsen, waarmee de norm wordt gehaald.

## **3.2**

### **Juridische vormgeving**

#### **3.2.1**

##### **Algemeen**

In deze paragraaf worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreffen:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in een beschrijving van de bestemming, waarbij het doel wordt aangegeven.

#### **3.2.2**

##### **Bestemmingen**

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Woongebied.

##### **Groen**

De grotere groenzone aan de noordkant van het plangebied is afzonderlijk bestemd. Binnen deze groenvoorziening zijn tevens parkeerplaatsen toegestaan. Een woonfunctie is niet toegestaan vanwege bodemverontreiniging (zie paragraaf 4.6).

##### **Woongebied**

Er is een ruim bouwvlak opgenomen om flexibiliteit te bieden ten aanzien van de plek waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Binnen het plangebied geldt één maximale bouwhoogte (maximaal 13 m). Daarbij is uitgegaan van het wegpeil, dat ongeveer 1 m lager ligt dan het peil binnen het plangebied.

Onder de bestemming Woongebied is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mede begrepen. Dit zijn beroepen die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het betreft dienstverlenende beroepen, die traditioneel onder de zogenaamde vrije beroepen vallen. De woning moet wel in overwegende mate haar woonfunctie behouden en het aan huis verbonden beroep moet een ruimtelijke uitstraling of uitwerking hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Voor het beroep aan huis mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning worden gebruikt.

Eventueel kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten. In de regels zijn hiervoor afwegingscriteria opgenomen.

Binnen de bestemming Woongebied vallen ook kleine groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en water.



# Toets aan wet - en regelgeving

# 4

## 4.1

### Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m (aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg). Indien geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone wordt gerealiseerd, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Van belang voor dit bestemmingsplan is de Nijenstede. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De woningbouw vindt plaats binnen de zone van deze weg. De Gramsbergerweg is niet relevant voor het akoestisch onderzoek. Het gaat hier om een weg met een 30 km/uur-regime en een daarmee in overeenstemming zijnde vormgeving.

WET GELUIDHINDER

Op dit punt wordt verwezen naar het geluidsrapport dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek weergegeven.



Waarneempunten

Tabel 2. Geluidsbelasting in dB per waarneempunt en -hoogte incl. aftrek ogv art. 110g Wgh

woning	waarneempunt	waarneemhoogte		
		1.8 m	4.8 m	7.8 m
1	1	51	51	nvt
	2	54	54	nvt
	3	57	57	nvt
	4	nvt	nvt	48
	5	31	33	nvt
2	6	57	57	nvt
	7	nvt	nvt	47
	8	32	24	nvt
3	9	57	57	nvt
	10	nvt	nvt	47
	11	33	17	nvt
4	12	57	57	nvt
	13	nvt	nvt	47
	14	32	18	nvt
5	15	57	57	nvt
	16	nvt	nvt	47
	17	28	18	nvt
	18	51	51	nvt
	19	43	44	nvt
6	20	39	40	nvt
	21	54	54	nvt
	22	58	58	nvt
	23	14	17	nvt
7	24	57	57	nvt
	25	30	33	nvt
	26	52	52	nvt
	27	42	43	nvt
8	28	49	49	nvt
	29	52	52	nvt
	30	44	45	nvt
	31	32	34	nvt
9	32	36	40	nvt
	33	37	39	nvt
	34	38	40	nvt
	35	22	26	nvt
	36	27	nvt	nvt
	37	44	nvt	nvt

CONCLUSIE      Uit de berekeningen blijkt dat een aantal woningen een geluidsbelasting van meer dan 48 dB zullen krijgen. De maximale geluidsbelasting bedraagt 58 dB. De overschrijding is afgerond maximaal 10 dB. Hiervoor zal - voor de vaststelling van het bestemmingsplan - een hogere waarde procedure worden doorlopen.

## 4.2

### Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van negen woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (maart 2015) is de verkeersgeneratie van een burgerwoning bepaald op 8,6 ritten per etmaal. De verkeersgeneratie bedraagt derhalve 77,4 ritten.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool maart 2015 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald.

NIBM-TOOL

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		77,4
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

#### 4.3

### Wet milieubeheer

De woningen binnen het plangebied liggen niet binnen 'milieuzones' van bedrijven of inrichtingen. Rondom het plangebied is alleen lichtere bedrijvigheid aanwezig, waaronder detailhandel en horeca. Hiervoor gelden op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) richtafstanden van 10-20 m binnen gemengd gebied. Dat geldt eveneens voor de maatschappelijke voorzieningen in de omgeving van het plangebied, waaronder de LOC, RTC en AOC De Groene Welle. Deze scholen liggen op een afstand van minimaal 40 m. Ook op dit punt is derhalve geen sprake van een milieuhygiënisch conflict.

#### 4.4

### Externe veiligheid

#### REGELGEVING EN BELEID

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's vanwege de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Sinds 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte voorwaarden. Een en ander brengt met zich mee dat bij nieuwe ruimtelijke plannen een toets aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid moet plaatsvinden. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Voor risicovolle bedrijven is onder meer van toepassing:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);

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

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

In het rapport Hardenberg: bewust veilig heeft de gemeente Hardenberg haar externe veiligheidsbeleid voor de periode van 2011 tot en met 2014 uitgewerkt. Daarin zijn onder meer hindercontouren van Bevi-inrichtingen aangegeven. Op 31 mei 2011 heeft de gemeente de (herziene versie van de) Opleg-Notitie externe veiligheid vastgesteld.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Overijssel) of anderszins een extern veiligheidsrisico met zich meebrengen.

INRICHTINGEN

Het plangebied ligt niet binnen de risicozones van aardgastransportleidingen of van (spoor)wegen die zijn aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

TRANSPORT

#### 4.5

### **Water**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat het hemelwater wordt afgekoppeld van het vuilwater en wordt afgevoerd op het groengebied aan de noordzijde van het plangebied. In dat gebied worden infiltratiekratten aangebracht. Op dit moment is er circa 1.000 m<sup>2</sup> aan gebouwen en terreinverharding aanwezig. Deze verharding en bebouwing worden voorafgaand aan de woningbouw gesaneerd.

Voor de bouw zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen, zodat het oppervlaktewater niet verontreinigd raakt. Het vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater geloosd op het riool.

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal met het waterschap overleg worden gevoerd over de afwatering en capaciteit van de infiltratievoorzieningen.

Dit bestemmingsplan is op 2 februari 2016 aangemeld bij het waterschap via de digitale watertoets. Zodra het waterschapsadvies is ontvangen, zal deze paragraaf worden uitgewerkt. Het ‘watertoetsdocument’ is als bijlage aan het plan toegevoegd.

#### **4.6**

### **Bodem**

Er zijn diverse bodemonderzoeken binnen het plangebied uitgevoerd. Het noordelijk deel is meegenomen in het onderzoek voor Hof van Pepijn en Gamma Oost. Uit het aanvullend bodemonderzoek voor laatstgenoemde locatie (oktober en december 2013) blijkt dat binnen het noordelijk deel van het plangebied sprake is van “een ernstig geval van bodemverontreiniging”. Deze gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Groen. Hier is geen woonfunctie toegestaan (zie paragraaf 3.2.2). Binnen het zuidelijk deel van het plangebied zijn eveneens meerdere onderzoeken uitgevoerd. In het Nader bodemonderzoek op de locatie aan de Gramsbergerweg 12-14 Hardenberg (Hunneman Milieu-advies, 14 december 2015) en het Nader bodemonderzoek 2<sup>e</sup> fase met werkplan op de locatie aan de Gramsbergerweg 12-14 Hardenberg zijn de belangrijkste conclusies verwoord.

Zie voor de verdere details van het onderzoek en de belangrijkste conclusies van de eerdere onderzoeken, de twee aan dit plan toegevoegde rapportages van Hunneman Milieu-Advies.

De grond zal conform deze onderzoeken functiegericht worden gesaneerd.

#### **4.7**

### **Ecologie**

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In september 2014 is daarom een ecologische inventarisatie binnen het plangebied uitgevoerd. De rapportage<sup>1</sup> is als bijlage aan dit plan toegevoegd. Het volgende wordt geconcludeerd:

“Gezien de terreinomstandigheden en de ligging van het plangebied en de aard van de plannen, is op basis van de ecologische inventarisatie een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met in acht name van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Flora- en faunawet

---

<sup>1</sup> Ecologische inventarisatie hoek Gramsbergerweg-Nijenstede te Hardenberg, BügelHajema Adviseurs, september 2014.

op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Omgevingsverordening 2009. Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.”

#### **4.8**

### **Archeologie**

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. In september 2014 is een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht. In het onderzoeksrapport<sup>2</sup> wordt het volgende geconcludeerd:

“Aangezien de bodem sterk is verstoord, adviseren wij om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen. Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische sporen worden aangetroffen of archeologische vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53.”

Voor details van dit onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

---

<sup>2</sup> Hardenberg, Nijenstede (Gemeente Hardenberg, Ov.). Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, De Steekproef, 25 september 2014.





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

# 5

De kosten van de realisatie van het voorliggende planvoornemen komen geheel voor rekening van de ontwikkelaar.

Daarnaast kunnen planschadevergoedingskosten uit dit plan voortvloeien. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten waarin het planschadeverhaal is geregeld en afspraken zijn gemaakt over het gebruik van de noordzijde van het plangebied en de sanering van deze gronden.



# Inspraak en overleg



Dit bestemmingsplan is vanaf 17 augustus 2016 voor de duur van zes weken ter visie gelegd. Tevens is het plan, in het kader van artikel 3.1.1 Bro, aan betrokken instanties voorgelegd. Gedurende de tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.