



GEMEENTE HARDENBERG

Bestemmingsplan

**“Bestemmingsplan Dedemsvaart, Moerheimstraat 144
Dedemsvaart”**

Mei 2015

Vastgesteld



BESTEMMINGSPLAN DEDEMSVAART, MOERHEIMSTRAAT 144 DEDEMSVAART

Plan: “Bestemmingsplan Dedemsvaart, Moerheimstraat 144 Dedemsvaart”
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00247-VG01



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DEDEMSVAART EN BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	8
2.1	HISTORIE DEDEMSVAART.....	8
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING.....	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	DE GEWENSTE INVULLING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	27
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	ECOLOGIE.....	34
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	40
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	46
9.1	VOOROVERLEG	46
9.2	INSPRAAK.....	46
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING.....		47
BIJLAGE 1:	WATERTOETS: GEEN WATERSCHAPSBELANG	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

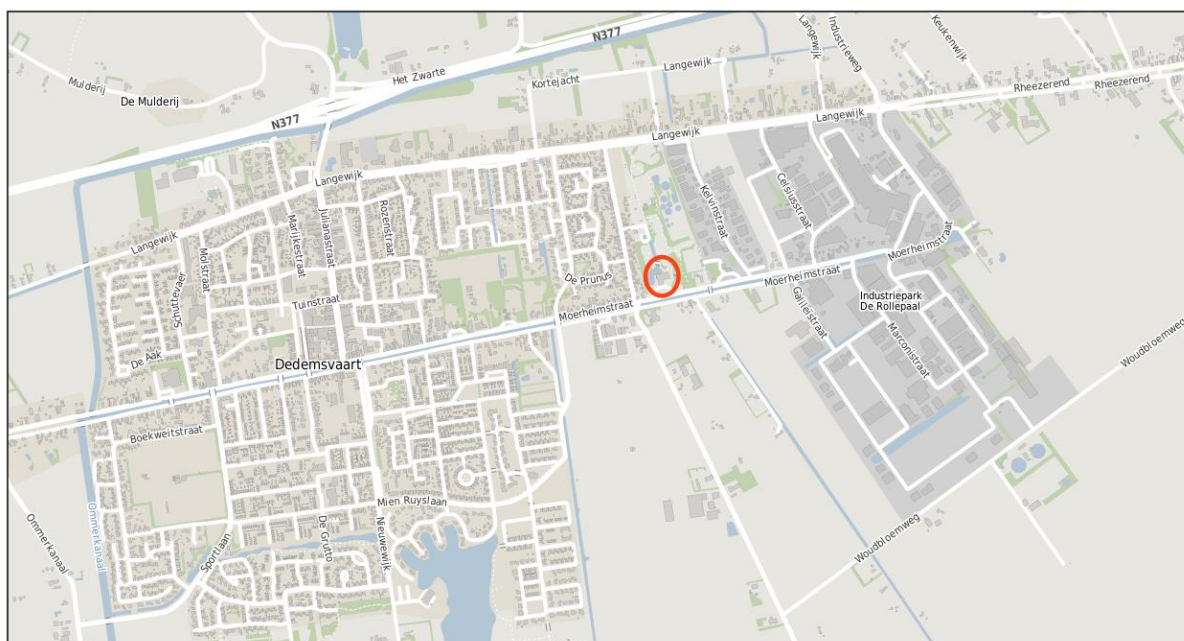
1.1 Aanleiding

Aan de Moerheimstraat 144 in de bebouwde kom van Dedemsvaart bevindt zich de karakteristieke monumentale Villa Dina. Vanaf 1918 was hier het gemeentehuis van de voormalige gemeente Avereest gevestigd. Na deze functie heeft de bebouwing dienst gedaan als vestiging van de Rabobank. Na het vertrek van de Rabobank is het gebouw leeg komen te staan in afwachting op een verantwoorde vervolgfunctie. Inmiddels is het pand aangekocht door The Fellowship of Acoustics B.V. (TFOA), die de karakteristieke en representatieve bebouwing wil aanwenden voor het gebruik als gitarenspeciaalzaak (handel, showroom, ondersteunende horeca en reparatie/werkplaats). Ook zal het pand een culturele en muzikale (educatieve) invulling krijgen. Dit betekent dat er ruimten worden ingericht als museum, muziekschool, kantoorruimte en een kleinschalig concertzaaltje. Tevens biedt het bestemmingsplan de planologische ruimte voor maximaal 3 woningen en de mogelijkheid voor de eventuele realisatie van een extra bijgebouw. Voor een uitgebreide beschrijving van de functies wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3.

Omdat deze voorgenomen herontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin, waarbij aangetoond zal worden 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 Moerheimstraat 144 in de kern Dedemsvaart. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Avereest, sectie L, nummer 5739. De ligging van het plangebied in de kern Dedemsvaart 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 Dedemsvaart, Moerheimstraat 144 Dedemsvaart” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00247-VG01) 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

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Dedemsvaart”. Dit bestemmingsplan is op 20 november 2012 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 “Dedemsvaart” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

‘Maatschappelijk’

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied deels voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’, waarbij de huidige bebouwing is opgenomen binnen een bouwvlak, dat strak om de bebouwing ligt. De gronden binnen deze bestemming zijn tevens voorzien van de functieaanduiding ‘kantoor’.

Gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ en functieaanduiding ‘kantoor’ zijn bestemd voor religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg of zorg voor andere doelgroepen en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca, wonen in bestaande dienstwoningen en tevens voor kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’. Één en ander met de daarbij behorende verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen.

‘Groen’

De aangrenzende gronden, dienst doende als openbaar groen, zijn bestemd tot ‘Groen’. De tot ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en waterpartijen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

‘geluidzone – industrie’

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

1.4.3 Beschrijving strijdigheid

De voorgenomen gebruiksfuncties zijn niet geheel in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan. Het aanwenden van de bebouwing ten behoeve van met name detailhandel en een drietal woningen is niet in overeenstemming met de geldende planologische kaders. Om de gewenste functies binnen de bestaande bebouwing mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Dedemsvaart 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 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

DEDEMSVAART EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historie Dedemsvaart

Het dorp Dedemsvaart is ontstaan ten gevolge van de aanleg van het kanaal De Dedemsvaart en de vervening die erdoor mogelijk werd in de eerste helft van de negentiende eeuw. Voor de afvoer van turf en de afwatering was het graven van een kanaal namelijk noodzakelijk. Op initiatief van Willem Jan Baron van Dedem werd in 1808 begonnen met het graven van het kanaal: de Dedemsvaart. Rond 1900 zijn vrijwel alle veengronden in de directe omgeving van Dedemsvaart afgegraven. Alleen ten noordwesten en ten zuiden van Dedemsvaart worden nog gronden verveend. Langs de Hoofdvaart en de Lange Wijk is de hoeveelheid bebouwing sterk toegenomen. Vooral in de omgeving van de Kalkwijk, die een verbinding vormt tussen beide eerdergenoemde kanalen, is de concentratie van bebouwing in het lint sterker dan elders. Naast de agrarische activiteiten komen ook andere vormen van bedrijvigheid in Dedemsvaart voor. Rond 1950 zijn alle veengronden verdwenen. De landbouw rondom Dedemsvaart is volledig gericht op akkerbouw. De bebouwing is verder toegenomen. Dit is vooral langs de kanalen en dwarswijken het geval. Bij de Hoofdvaart rondom de Kalkwijk tekent zich de eerste kernvorming af. In het jaar 2000 is de bebouwing van Dedemsvaart sterk uitgebreid. Bij de Rollepaal is een vrij omvangrijk bedrijventerrein tot ontwikkeling gekomen. Door de aanleg van de N377 is het doorgaande verkeer uit Dedemsvaart verdwenen. De kanalen en wijken hebben hun oorspronkelijke transportfunctie geheel verloren.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling Dedemsvaart (Bron: Structuurvisie Dedemsvaart)

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

2.2.1 Ruimtelijk-functionele structuur omgeving

De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager in de omgeving betreft het kanaal de Dedemsvaart. Voor het overige wordt de ruimtelijke structuur voornamelijk bepaald door de lineaire, rechtlijnige structuren (haaks op de Dedemsvaart) die zijn ontstaan uit de verveningsgeschiedenis. De functionele structuur bestaat

voornamelijk uit woningbouw. Tevens komen er enkele verspreid liggende bedrijven voor. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een tennisbaan. Ten oosten van deze tennisbaan bevindt zich bedrijventerrein De Rollepaal. Luchtfoto's van het plangebied en de omgeving zijn hierna weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving (Bron: Bing maps)

2.2.2 Villa Dina

Villa Dina is in 1877 gebouwd in opdracht van vervener Bonne Berends. In 1893 kreeg de villa de naam 'Teunissien Dina'. In 1918 is de villa als gemeentehuis in gebruik genomen (voormalige gemeente Avereest). In verband met ruimtegebrek is in de periode 1977-1978 een aanbouw achter de villa gerealiseerd. Historische beelden van Villa Dina (en de latere aanbouw) zijn weergegeven op afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3: Historische beelden Villa Dina (Bron: Beeldbank Avereest)

De villa is teruggelegen van de straat, binnen een parkachtige setting. Aan de voorzijde bevindt zich een halfronde voortuin met bomen op de hoeken. De latere achteraanbouw aan de villa heeft geen monumentale status of karakteristieke waarde. Het pand was voorheen in gebruik als kantoor (vestiging van de Rabobank). Na het vertrek van de Rabobank in 2013 heeft de gemeente Hardenberg het pand te koop gezet en in maart 2014 verkocht aan Fellowship of Acoustics.



Afbeelding 2.4: Aanzicht Villa Dina (Bron: gemeente Hardenberg)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

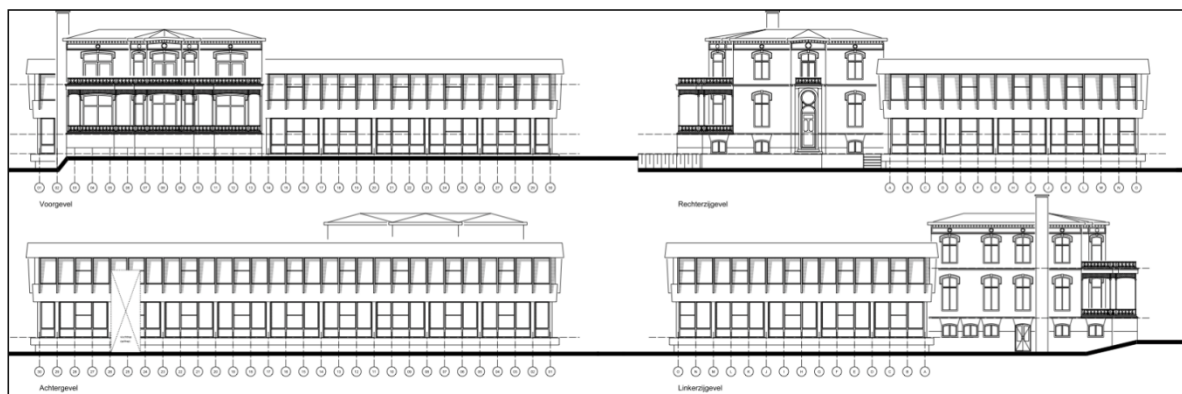
3.1 Inleiding

"The Fellowship of Acoustics" is een internationaal bekende gitarenspecialzaak met een uitgebreid en exclusief assortiment. Het bedrijf heeft een wereldwijde klantenkring. Het bedrijf wil haar klanten graag bedienen en ontvangen in een aansprekende en representatieve ambiance. Villa Dina leent zich hier goed voor. Naast de karakteristieke uitstraling van het pand is er ook meer dan voldoende ruimte om naast de handel en reparatie van gitaren het pand een culturele en muzikale invulling te geven. Naast de vestiging van de gitarenspecialzaak (showroom en werkplaats), komen er in het pand een museum, muziekschool, kantoorruimte en een kleinschalige concertzaal. Tevens krijgt het pand een woonfunctie. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de nieuwe invulling. Met de nieuwe invulling wordt voorkomen dat een cultuurhistorische waardevol en karakteristiek gebouw door verdere leegstand verpauperd.

3.2 De gewenste invulling

3.2.1 Algemeen

De feitelijke ruimtelijke ontwikkeling betreft een functiewijziging van een bestaand pand. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Uitpandig wordt het gebouw zoveel mogelijk opgeknapt, wat de uitstraling ten goede komt. De gevelaanzichten van de bestaande bebouwing zijn hierna opgenomen.



Afbeelding 3.1: Gevelaanzichten (Bron: Dedem Architectuur)

Vanuit planologisch oogpunt vindt een wijziging van bestemming plaats, waarbij de bestemming 'Maatschappelijk' (waarbinnen ook specifiek een kantoorfunctie wordt toegestaan) wordt gewijzigd in 'Gemengd'. Het bouwvlak blijft ongewijzigd. Binnen de bestemming 'Gemengd' is het gebruik van het pand ten dienste van "The Fellowship of Acoustics" mogelijk. Ook maken de regels het brede gebruik als cultureel en muzikaal centrum mogelijk. Tevens wordt kleinschalige, ondersteunende horeca mogelijk gemaakt.

Zowel de gemeentelijke monumentale status van het pand als de kunstwerken op de muren in de voormalige raadzaal blijven behouden. De paden en vijver op het perceel grenzend aan het Gemeentepark dat achter het pand ligt, blijven openbaar toegankelijk. Tevens is er de mogelijkheid voor maximaal 3 wooneenheden. Hier zal enkel sprake van zijn in de monumentale villa Dina en niet in de recentere achterbouw. Hierna wordt de beoogde invulling per functie nader toegelicht.

3.2.2 The Fellowship of Acoustics

TFOA is nu nog gevestigd aan de Kanaalweg 36 te Bergentheim, maar kampt door de enorme groei met een groot ruimtegebrek. Daarnaast is er geen ruimte om de bedrijfsactiviteiten breder te trekken. De missie van

TFOA is om door te groeien in het kwaliteitssegment en één van de meest bepalende winkels van Europa te worden. Het nieuwe pand biedt de mogelijkheden om verder te kunnen groeien en de nodige verbeteringen en vernieuwingen aanbrengen in de organisatie, marketing en de focus leggen op nieuwe doelgroepen. In het pand Villa Dina zijn veel betere mogelijkheden aanwezig om gitaren te presenteren in verschillende sfeerkamers. Tevens kan door de beschikbare ruimte het assortiment verbreed worden ten behoeve van overige exclusieve instrumenten. Ook biedt het pand de ruimte om de kwaliteit van de werkplaats op een dermate hoog niveau te brengen dat alle reparaties volledig zelfstandig uitgevoerd kunnen worden, waardoor de werkplaats niet alleen winstgevend kan functioneren maar ook nieuwe klanten trekt. TFOA wil zich de komende jaren ontwikkelen tot een uniek muzikaal centrum dat commerciële activiteiten op een unieke wijze manier weet te paren aan aanverwante disciplines (zie ook paragraaf 3.2.3).

3.2.3 Culturele en educatieve aanverwante invulling

Naast de uitbreiding van de verkoop van instrumenten wil TFOA zich richten op facilitering van muzikeducatie, facilitering van theater- en speciale projecten, facilitering van workshops, een kleinschalig museum en horecavoorziening, uitbreiding van commerciële activiteiten met name een reparatie & kenniscentrum, een thuisbasis voor AcousticfellowshipTV.

Het idee voor muzikeducatie is gebaseerd op een groeiend besef van de eigen culturele achtergrond én de overtuiging dat muzikale ontwikkeling onlosmakelijk is verbonden met een betere levenskwaliteit. TFOA kan op dit gebied een belangrijke rol vervullen in de regio. TFOA wil de muziek naar de mensen terugbrengen op een betaalbare, laagdrempelige wijze en een relatief breed scala aan muziek en zanglessen initiëren. Concreet betekent dit dat TFOA / Muziek- en popschool Hardenberg lessen aanbiedt voor alle instrumenten waar een markt voor is, maar ook zanglessen en Workshops singer-songwriting en aanverwant.

De voormalige trouwzaal zal worden omgebouwd tot kleinschalige theaterzaal. TFOA heeft niet de illusie een theater in de traditionele vorm te willen starten. De doelstelling van TFOA is een klein multifunctioneel theater dat regelmatig eigentijdse maar winstgevendende voorstellingen vanuit haar vakgebied verzorgt, vooral van internationale artiesten gelieerd aan TFOA. Het theater beoogd ook om mensen met liefde voor akoestische muziek samen te brengen en de naam van TFOA verder aan de man te brengen. Het theater zal echter nog veelvuldiger gebruikt worden voor workshops, onder andere door bekende artiesten. Denk aan singer-songwriter workshop met bijvoorbeeld Daniël Lohues, Sanne Hans of andere bekende artiesten, maar ook meer technische workshops, als Gypsy guitar playing, fingerstyle playing, DADGAD techniek met Pierre Bensusan, workshop met bijvoorbeeld Joe Robinson of Tommy Emmanuel. Tevens wordt gedacht een gitaarbouw workshops.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan ook de ruimte voor een museum. Doorlopend komt TFOA collecties tegen, groot en klein, die vaak van grote waarde zijn, maar wegens gebrek aan middelende niet aangekocht worden. De betere gitaren c.q. snaarinstrumenten zijn echter vaak zeer interessante beleggingsobjecten, die hun beleggingswaarde door de jaren bewezen hebben. Het doel van het museum is bijzondere gitaren met een hoge aankoop prijs en bewezen omloopsnelheid, tentoon te stellen in het museum, met als belangrijkste doel deze te marketen en te verkopen. De horeca is zeer kleinschalig en ondersteunend aan de overige functies.

3.2.4 Woningen

Villa Dina (de oorspronkelijke villa uit 1880 zonder recente aanbouw) bestaat uit drie verdiepingen, waarbij op elke verdieping een wooneenheid gerealiseerd kan worden. De onderste verdieping is deels beneden peil gelegen. Twee wooneenheden worden in gebruik genomen als bedrijfswoning, zodat ten alle tijden toezicht op het bedrijf aanwezig is (mede gelet op de activiteiten, de waarde van aanwezige instrumenten en toezicht op het gezinshuis, zoals hierna toegelicht). Daarnaast wordt de derde wooneenheid in gebruik genomen ten behoeve van het gezinshuis. De familie Bults runt naast TFOA ook een gezinshuis. Dit betekent dat wordt gezorgd voor niet-eigen kinderen met een gedragsproblematiek. Dit gezinshuis bestaat uit de heer en mevrouw Bults en 6 zorgkinderen met allen een eigen problematiek (licht-verstandelijke beperking, autisme, bindingsproblematiek en dergelijke). De kinderen zijn geplaatst via stichting 's Heerenloo en Stichting Ambigue. De kinderen leren in een beschermde omgeving zelfstandig te wonen. Villa Dina is daar buitengewoon geschikt voor. Dit gelet op de beschikbare ruimte en de aanwezigheid van 2 bedrijfswoningen, zodat altijd iemand aanwezig is om de kinderen te begeleiden.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging, waarbij het pand planologisch gezien een brede gebruiksfunctie krijgt. Naast de vestiging van gitarenspeciaalzaak (showroom en werkplaats), komen er in het pand een museum, muziekschool, kantoren en een kleinschalig concertzaaltje, voornamelijk ter ondersteuning/verbreding van de hoofdfunctie (gitarenspeciaalzaak). Ook biedt het bestemmingsplan ruimte voor maximaal 3 wooneenheden. De regels van het bestemmingsplan zijn zo vormgegeven dat de functies uitwisselbaar zijn en niet in oppervlaktes vastgelegd. Daarnaast zijn de functies dusdanig specifiek dat een categorisering op basis van de CROW-publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ niet tot nauwelijks mogelijk is. In het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ wordt hierna echter wel ingegaan op de aspecten ‘verkeer en parkeren’, waarbij wordt afgezien van het specifiek c.q. exact toetsen aan de CROW-publicatie.

3.2.2 Verkeer

Om de verkeersgeneratie te kunnen onderbouwen, is het noodzakelijk om een vergelijking te maken met de verkeersgeneratie die op basis van de huidige, maximale planologische invulling mogelijk is. Op grond van het bestemmingsplan “Dedemsvaart” mag het hele gebouw benut worden voor religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg of zorg voor andere doelgroepen en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca, wonen in bestaande dienstwoningen en tevens voor kantoren. In vergelijking met de huidige maximale planologische invullingsmogelijkheden leiden de toekomstige functies niet tot een onacceptabele verkeersgeneratie.

De Moerheimstraat is in voldoende mate ingericht om de bijbehorende verkeersbewegingen eenvoudig en verkeersveilig af te kunnen wikkelen. Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande in- en uitritten. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

3.2.3 Parkeren

Zoals gezegd, het is kijkend naar de regels van het bestemmingsplan, lastig om de exacte parkeerbehoefte te bepalen. De functies zijn uitwisselbaar, niet in oppervlaktes vastgelegd en dusdanig specifiek dat een exacte parkeerberekening niet tot nauwelijks mogelijk is. Om aan te tonen dat de ontwikkeling vanuit parkeerkundig oogpunt wel aanvaardbaar is, wordt hierna een en ander nader onderbouwd, waarbij de CROW parkeerkencijfers als ‘kapstok’ worden gebruikt om bij benadering een parkeerberekening neer te zetten.

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Hardenberg)¹;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

¹ Omgevingsadressendichtheid 2012 (Bron: CBS Statline)

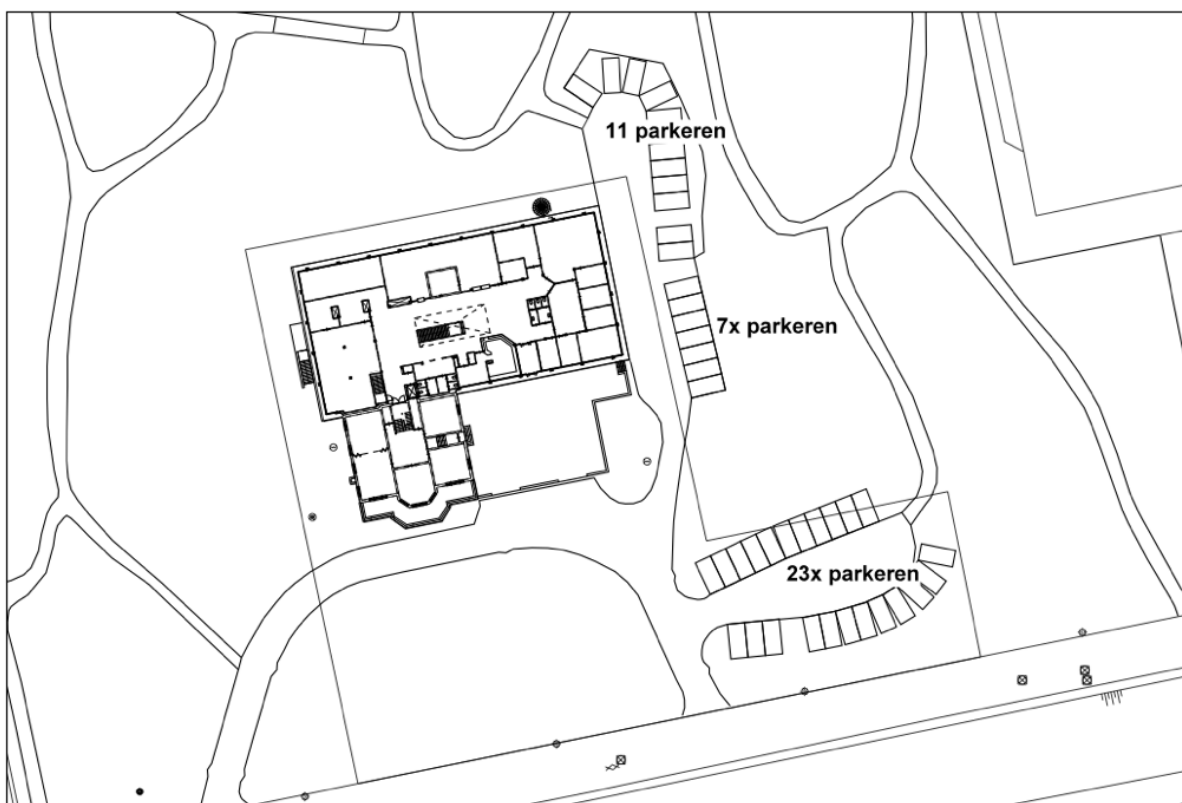
Woningen

Er worden drie woningen mogelijk gemaakt in de planregels, waarvan 2 bedrijfswoningen. De andere woning (zelfstandig wonen t.b.v. zorgkinderen) kan bij de parkeerberekening buiten beschouwing worden gelaten, aangezien deze doelgroep niet over een auto beschikt. Voor etagewoningen in het middensegment geldt een minimale parkeerkencijfer van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van **3** parkeerplaatsen.

Overige functies

De hoofdactiviteit is ten dienste van TFOA. Deze hoofdactiviteit kan tot op bepaalde hoogte worden vergeleken met de functie ‘Kantoor (zonder baliefunctie)’ zoals opgenomen in de CROW-uitgave. Voor deze functie geldt bij de aangehouden uitgangspunten een minimale parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m². Ervan uitgaande dat ongeveer de helft van 1 verdieping van de nieuwe aanbouw (ter grootte van 1000 m²) wordt gebruikt ten dienste van deze functie, leidt dit tot een parkeerbehoefte van (afgerond) **12** parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen is meer dan voldoende voor personeel en bezoekers. De overige ruimtes worden benut voor functies (bijvoorbeeld opslag, sanitaire voorzieningen e.d.) die niet om extra parkeervoorzieningen vragen.

Deels krijgt het pand ook cultureel, educatieve functies. Voor een muziekschool kan bij benadering een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² aangehouden worden. Voor een museum geldt een minimale parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per 100 m² BVO. Voor een concertzaaltje geldt een minimum parkeernorm van 8,3 parkeerplaats van 100 m² BVO. Ten eerste wordt opgemerkt dat (wellicht afgezien van het kleinschalige museum), de cultureel-educatieve functies hoofdzakelijk buiten werktijden zullen worden ontplooid. De bedrijfsmatige functie (TFOA) zal dan ook niet vaak gelijktijdig met de cultureel-educatieve functies plaatsvinden. Dit betekent dat nagenoeg het volledige aantal beschikbare parkeerplaatsen (41 parkeerplaatsen) beschikbaar is voor deze cultureel-educatieve functies. Geconcludeerd kan worden dat dit aantal meer dan ruimschoots voldoende is om de parkeerdruk van alle gewenste functies op te vangen. Daarnaast is er tevens aan de voorzijde van het pand ruimte beschikbaar om auto's te parkeren (eventuele overloop). Een weergave van het de ligging en aantal parkeerplaatsen wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 3.2: Beschikbare parkeervoorzieningen (Bron: Dedem Architectuur)

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.

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 Snelwgomgeving. 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.

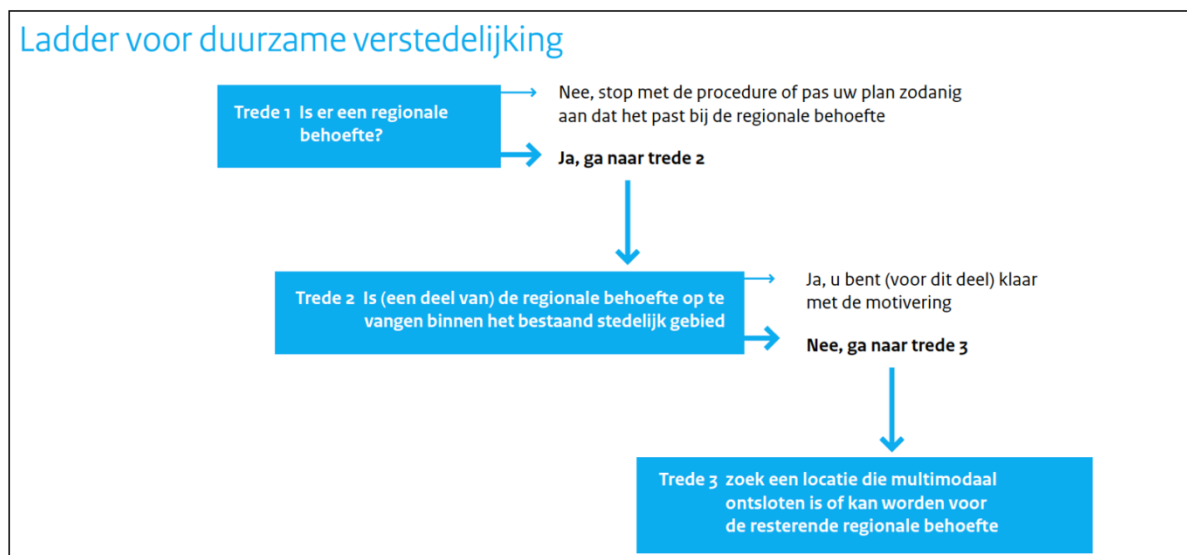
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als ‘regionale behoefte’ zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevrage moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘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’.

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:

Trede 1: Ten aanzien van het gebruik als gitarenspeciaalzaak (met de ondersteunende functies) wordt opgemerkt dat dit een bestaande functie is binnen de gemeentegrenzen van Hardenberg. Er is sprake van een verplaatsing, omdat het bedrijf in de huidige situatie met een groot ruimtegebrek kampt. De missie van TFOA is om door te groeien in het kwaliteitssegment en één van de meest bepalende winkels van Europa te worden. Het nieuwe pand biedt de mogelijkheden om verder te kunnen groeien en de nodige verbeteringen en vernieuwingen aanbrengen in de organisatie, marketing en de focus leggen op nieuwe doelgroepen. Deze toekomstvisie in combinatie met verbreding van de activiteiten (zoals hierna beschreven), hebben geleid tot de concrete behoefte om Villa Dina in gebruik te nemen van de beoogde functies.

Ook worden culturele, educatieve functies (bijvoorbeeld museum, workshops, muziekschool, concertzaaltje) mogelijk gemaakt naast de hoofdfunctie. Gebleken is dat er genoeg animo is voor de ontplooiing van deze activiteiten om zodoende de kennis en ervaring van TFOA te delen met muzikliefhebbers en de naam van TFOA nog beter op de kaart te zetten. De muziekinducatie is gericht op eenzijdig faciliteren van ruimte, het voorwaarden scheppen voor kostenbeheersing, en het garanderen van kwalitatief hoogwaardig individueel muziekonderwijs. Traditionele muziekscholen zijn door de hoge overheadkosten voor het brede publiek onbetaalbaar, slecht georganiseerd en gericht op demotiverend vaak niet klantgericht groepsonderwijs. Inmiddels zijn alle traditionele muziekscholen als bijvoorbeeld de Muzerie opgehouden te bestaan. De ruimte voor dit initiatief is mede ontstaan door het grotendeels wegvallen van traditionele muziekscholen ten gevolge van met name bezuinigingen in de subsidiesfeer. TFOA kan op dit gebied een belangrijke rol vervullen in de regio. TFOA wil de muziek naar de mensen terugbrengen op een betaalbare, laagdrempelige wijze en een relatief breed scala aan muziek en zanglessen initiëren.

Het kleinschalige theater is uitsluitend gericht op vakgebied (o.a. internationale artiesten gelieerd aan TFOA) om zodoende mensen met voorliefde voor akoestische instrumenten samen te brengen en TFOA nog beter op de kaart te zetten. Het theater zal echter nog veelvuldiger gebruikt worden voor workshops (zie hiervoor).

Ten aanzien van de drie woningen die op basis van dit bestemmingsplan worden toegestaan, wordt met name verwezen naar paragraaf 3.2.4. Hieruit blijkt dat de twee bedrijfswoningen en overige wooneenheid enerzijds noodzakelijk zijn met het toezicht op de bedrijfsactiviteiten van TFOA en anderzijds met de aanwezigheid van een gezinshuis, waar kinderen met uiteenlopende problematiek wordt geleerd zelfstandig te wonen.

Gezien vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 2: 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 “Dedemsvaart”, dit betreft een bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bebouwde kom;
- op basis van het provinciaal beleid wordt aangewezen als ‘woonwijk’;
- op basis van het gemeentelijk beleid wordt gerekend tot de kern Dedemsvaart;
- zich op basis van de Wegenverkeerswet bevindt binnen de kern Dedemsvaart.

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

Trede 3: Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, behoeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Gezien het vorenstaande 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 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 september 2013 in werking.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

De 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 Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: 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 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn met name 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:

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerpbestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling aan de Moerheimstraat 144 te Dedemsvaart betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat wordt gerekend tot het bestaand bebouwd gebied van de kern Dedemsvaart. Op basis van het geldend bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied worden benut voor stedelijke functies. Daarnaast is het plangebied ook op basis van het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing, waardoor sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. 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 (Nieuwe woningbouwlocaties)

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

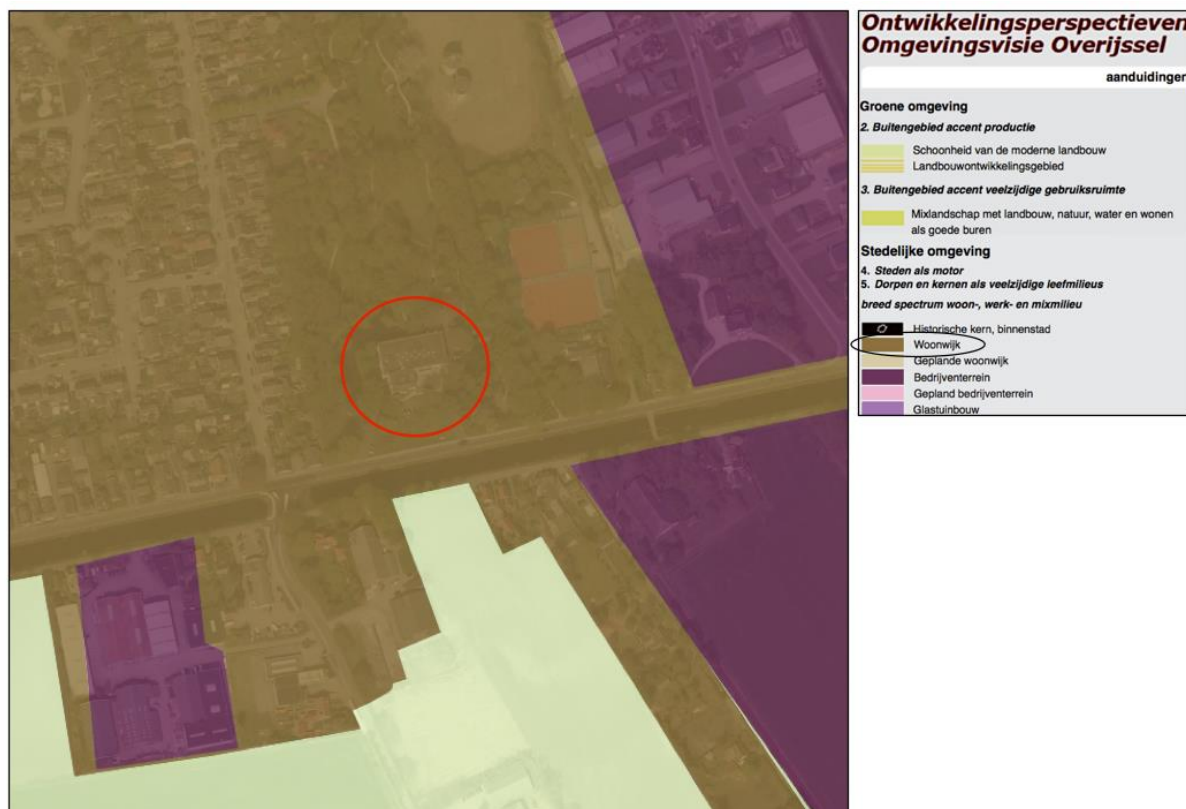
De gemeente Hardenberg heeft, zoals ook blijkt uit subparagraaf 4.3.3, een woonvisie voor de periode tot 2020 opgesteld. Bij de uitwerking van de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld en is tevens overleg gevoerd 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 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 4.3. is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectief ‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - woonwijk’.

‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - woonwijk’

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. De nadruk in deze gebieden komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden. In gebieden aangemerkt als ‘Woonwijk’ wordt dan ook ruimte geboden voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Met de gewenste ontwikkeling wordt ingezet op een mix van functies. Hiermee wordt enerzijds een passende vervolgfunctie gegeven aan een bestaand pand. De brede gebruiksfunctie wordt vanuit ruimtelijk oogpunt als passend beoordeeld in de omgeving. De ontwikkeling draagt ook bij aan een verbreding van het voorzieningenaanbod in Dedemsvaart. Anderzijds is sprake van behoud van een monumentaal pand, waardoor voorkomen wordt dat de bebouwing door leegstand verpauperd. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

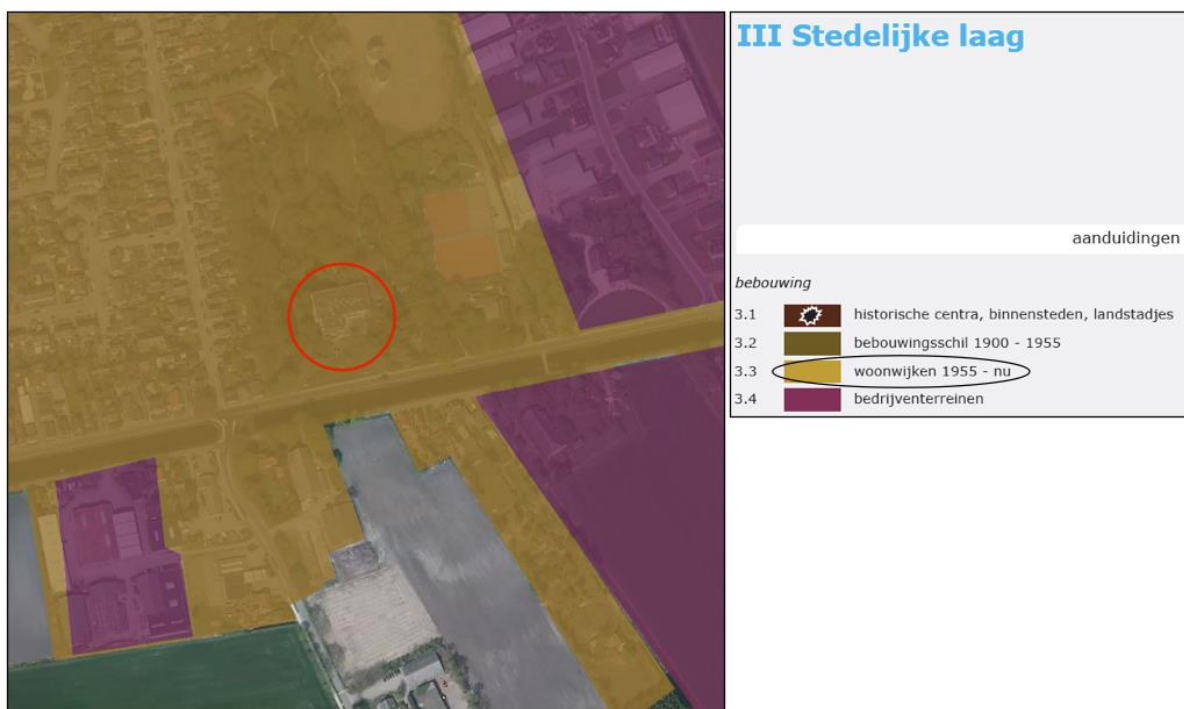
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisuurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke

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

1. De ‘Stedelijke laag’

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘woonwijken 1955 - nu’. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4: 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 binnen dit ontwikkelingsperspectief ontwikkelingen plaatsvinden dan voegt de nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing aan de Moerheimstraat 144 te Dedemsvaart. De beoogde functies zijn als passend in een stedelijke omgeving aan te merken. De functiewijziging veroorzaakt geen belemmeringen voor omliggende functies. Tot slot wordt opgemerkt dat met de nieuwe invulling van de bebouwing wordt bijgedragen aan het behoud van een monumentaal pand. Daarom wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de ‘Stedelijke laag’.

2. De ‘Lust en Leisurelaag’

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

4.2.5 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 met name 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 functiewijziging van het pand wordt The Fellowship of Acoustics BV behouden als bedrijf voor de gemeente Hardenberg en regio en krijgt het een vestigingslocatie met allure die past bij de exclusiviteit en uitstraling die het bedrijf beoogd. Door een brede gebruiksfunctie aan de bebouwing toe te kennen, die aan het bedrijf gelieerd zijn wordt ook het voorzieningenniveau in Dedemsvaart versterkt. 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 Dedemsvaart voorzien in de toevoeging van 3 woningen. Zoals zal blijken uit 4.3.3 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’.

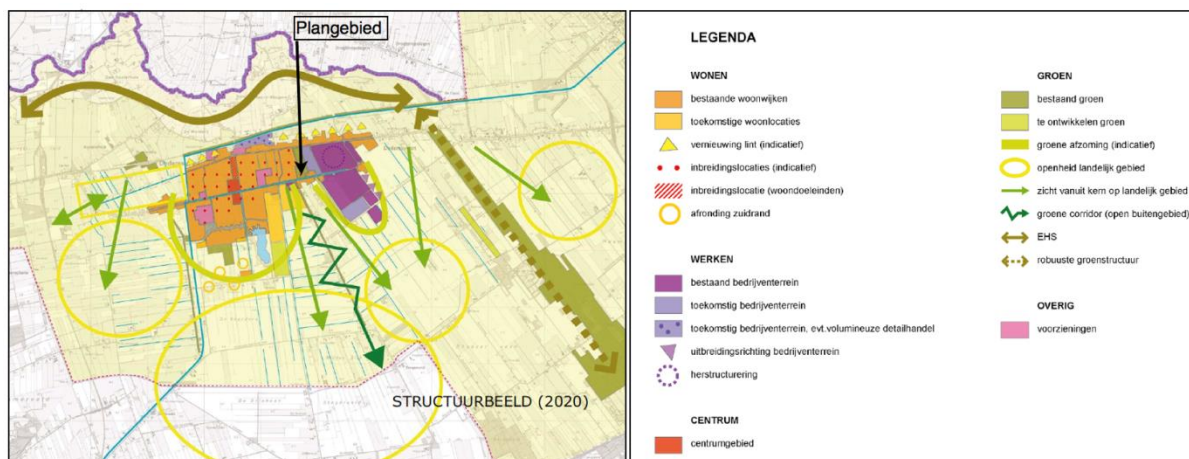
4.3.2 Structuurvisie Dedemsvaart

4.3.2.1 Algemeen

Op 25 april 2006 is de ‘Structuurvisie Dedemsvaart’ vastgesteld (voorstel nr. 2006/DDOO/102170) door de gemeenteraad van Hardenberg. In dit document wordt ingegaan op de gewenste ontwikkelingsrichting van de kern Dedemsvaart, die is gebaseerd op de kwaliteiten van Dedemsvaart, de potenties van Dedemsvaart en een passende ruimtelijke structuur. Voor wat betreft de kwaliteiten van Dedemsvaart is de inbedding van de kern Dedemsvaart in de omgeving van belang. De ontwikkelingsrichting in de structuurvisie bouwt ook voort op de potenties van Dedemsvaart. Dedemsvaart is de tweede kern van de gemeente Hardenberg en vervult een functie in het huisvesten van de woon- en werkopgave. De ontwikkelingsrichting is tenslotte gebaseerd op een passende ruimtelijke structuur. Het gaat dan om uitbreiding van het stedelijk gebied, het benutten van mogelijkheden om in te breiden en het bezien van mogelijkheden om lintstructuren te vernieuwen.

4.3.2.2 Structuurbeeld

De ‘Structuurvisie Dedemsvaart’ kent een structuurbeeldkaart (tot 2020), waarbij een visie wordt gegeven op de ontwikkelingsrichting van de kern en het omliggende gebied. Het plangebied en het achterliggende groen zijn daarin aangemerkt als ‘bestaand groen’. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede structuurvisiekaart Dedemsvaart (Bron: gemeente Hardenberg)

Wat betreft de groenstructuren bestaat een opgave in het maken van een groene verbinding tussen de ecologische hoofdstructuur van het Reestdal en de ecologische verbindingszone van het Colenbrandersbosch. Ten aanzien van bestaand groen is het doel om deze groenstructuren in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Dedemsvaart’

De ‘Structuurvisie Dedemsvaart’ gaat niet specifiek in op ontwikkelingen zoals in dit bestemmingsplan vervat. Wel kan worden geconcludeerd dat met de functiewijziging een monumentaal pand dat van cultuurhistorische waarde is voor Dedemsvaart, op een passende vervolgfunctie krijgt. Het groene karakter in en rondom het plangebied blijft in stand en tevens openbaar voor publiek. De ‘Structuurvisie Dedemsvaart’ staat de gewenste ontwikkelingen niet in de weg.

4.3.3 Woonvisie Hardenberg 2013-2020

4.3.3.1 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).

4.3.3.2 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.’

4.3.3.3 Woningbouwprogramma kern Hardenberg

Voor nieuwbouw in de gemeente Hardenberg is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op deze dynamische vraag. In het meerjarig 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.

WONINGBOUWPROGRAMMA	Totaal	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dedemsvaart regulier (gemeentelijk)	223	10	20	24	42	12	13
Dedemsvaart regulier (particulier)	162	12	53	54	4	12	10
Dedemsvaart Centrumplan (gemeentelijk)	65	31	0	17	17	0	0
Dedemsvaart Centrumplan (particulier)	0						
Subtotaal Hardenberg	450	53	73	95	63	24	23

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie Hardenberg 2013-2020’

In voorliggend geval voorzien de planologische kaders van dit bestemmingsplan in maximaal 3 woningen, waarvan 2 dienstwoningen en 1 woning ten behoeve van begeleid wonen (kinderen met uiteenlopende problematieken die worden voorbereid op zelfstandig wonen). Ten aanzien van het gemeentelijk woonbeleid geldt dat de voorgenomen ontwikkeling wordt beschouwd als een nieuw plan c.q. uitbreiding. Voor woningbouwontwikkelingen die niet in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, hanteert de gemeente Hardenberg het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat wordt aangetoond dat de uitbreiding dusdanig bijzonder en daarmee wenselijk is (op basis van behoefte), dat hier van afgeweken dient te worden. In voorliggend geval is hier sprake van. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 (Planbeschrijving) in combinatie met de toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ waar deze concrete behoefte en wenselijkheid nader is onderbouwd.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling 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.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied worden diverse functies gerealiseerd binnen het bestaande gebouw, waaronder een drietal woningen. Woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. De overige beoogde functies worden in het kader van de Wgh niet aangemerkt als geluidsgevoelige functies.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Het onderzoek naar wegverkeerslawaai is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van wegen gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

a. In stedelijk gebied		
1°.	voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken:	350 meter;
2°.	voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken genoemde geval:	200 meter;
b. In buitenstedelijk gebied:		
1°.	voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken:	600 meter
2°.	voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken:	400 meter
3°.	voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken:	250 meter

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- *wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2 Wgh);*
- *wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2 Wgh);*

De locatie ligt in "binnenstedelijk" gebied binnen de geluidszone van de Moerheimstraat. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

De gevel van het bestaande gebouw bevindt zich op een afstand van circa 40 meter uit de wegas van de Moerheimstraat. Gezien deze grote afstand zal de gevelbelasting minder dan 48 dB bedragen. In het kader van het Bouwbesluit worden afhankelijk van de functie eisen gesteld aan het optredende binnenniveau. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Bouwbesluit wordt als

uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering (isolatiewaarde) heeft van 20 dB. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een acceptabel binnenniveau.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Spoorrails komen niet voor in de nabijheid van het plangebied. Het aspect railverkeerslawaai kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.2.3 Industrielawaai

De geluidsruimte van bedrijventerrein De Rollepaal is planologisch vastgelegd middels het opnemen van een gebiedsaanduiding ‘geluidszone – industrie’. De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘geluidszone – industrie’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd. Op afbeelding is de geluidsruimte (verduidelijkt met de rode stippellijn) weergegeven.



Afbeelding 5.1: Geluidsruimte bedrijventerrein Rollepaal (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Geconcludeerd wordt dat er geen geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd binnen de geluidscontour. De ontwikkeling leidt derhalve niet tot een aantasting van de geluidsruimte van bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein.

In paragraaf 5.5 wordt, aan de hand van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, nader ingegaan op de aanwezigheid van individuele milieubelastende bedrijvigheid.

5.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

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.

5.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de in pandige verbouw van de bestaande bebouwing, waarbij planologisch gezien een verbreding van de gebruiksmogelijkheden wordt toegekend. De fundering van de bestaande bebouwing zal worden gehandhaafd en er worden geen bodemingrepen verricht die dieper reiken dan de bestaande fundering. Daarnaast was er voorheen sprake van een kantoorfunctie, waarbij sprake is van langdurig menselijk verblijf. De mate van verblijf wijzigt niet in de toekomstige situatie. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het nader onderzoeken van de bodemkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

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

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van 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 ruimtelijke 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. 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 5.2: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Tankstation Overijsselse Oliecombinatie b.v. (OCC) – Stegerensallee 1

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich aan de Stegerensallee 1 een tankstation van de Overijsselse Oliecombinatie b.v. (OCC). Deze BEVI-inrichting beschikt over een milieuvergunning met een vergunde jaardoorzet van 999 m³ LPG. Binnen de inrichting zijn een vulpunt, LPG-reservoir en LPG-afleverinstallatie aanwezig.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het LPG-vulpunt heeft een plaatsgebonden risicoafstand (PR 10⁻⁶) van 35 meter. De LPG-reservoir heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. De LPG-afleverinstallatie heeft een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. In alle gevallen ligt het plangebied ruimschoots buiten deze afstanden.

Groepsgebonden risico (GR)

In het kader van het groepsrisico zijn het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir relevant, waarvoor een invloedsgebied 150 meter geldt. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied buiten dit invloedsgebied ligt, waardoor het ander verantwoord van het groepsrisico achterwege kan blijven.

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie aan de Moerheimstraat 144 te Dedemsvaart:

- 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 met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten 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.

Het bestemmingsplan maakt diverse functies mogelijk. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. In de onderstaande tabel worden de milieubelastende activiteiten/functies benoemd die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Tevens is aangegeven onder welke milieucategorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand (uitgaande van rustig gebied) aangehouden moet worden en wat de daadwerkelijke afstand (gemeten tussen het bouwvlak Moerheimstraat 144 en de bestemmingsgrenzen van gevoelige functies) hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand tot gevoelige objecten
Kleinschalig concertzaaltje 'Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementhallen' (SBI-2008: 9004)	Categorie 2	30 m (geluid)	> 50 m
Muziekschool 'Muziek- en balletscholen' (SBI-2008: 8552)	Categorie 2	30 m (geluid)	> 50 m
Detailhandel (muziekinstrumenten) en showroom 'Detailhandel voor zover n.e.g.' (SBI-2008: 47)	Categorie 1	10 m (geluid)	> 50 m
Museum 'Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.' (SBI-2009: 9101,9102)	Categorie 1	10 m (geluid)	> 50 m
Ondersteunende horeca²	-	-	-

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor omliggende gevoelige functies.

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). De onder 5.5.3.2. getoetste functies zijn niet als milieugevoelig aan te merken en kunnen in deze buiten beschouwing blijven. Woningen zijn wel aan te merken als gevoelige functies. Hierna is aangegeven welke milieubelastende functies in de omgeving aanwezig zijn, welke richtafstanden gelden voor deze functies en wat de werkelijke afstand tot aan het plangebied bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand tot plangebied
Tennisbaan (DTC, Moerheimstraat 150) 'Tennisbanen (met verlichting)' (SBI-2008: 931)	Categorie 3.1	50 m (geluid)	> 50 m
Bedrijventerrein Rollepaal Diverse bedrijvigheid t/m milieucategorie 3.2	Categorie 3.2	100 m	>130 m
Autobedrijf Thalen (Moerheimstraat 93) 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'	Categorie 2	30 m (geluid)	> 130 m

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde woonfunctie geen belemmering ondervindt van omliggende milieubelastende functies.

² Deze functie is dusdanig kleinschalig en ondergeschikt dat deze niet te onderscheiden / vergelijken valt met horeca zoals genoemd in de VNG-Brochure. De functie is ondersteunend aan de in de tabel genoemde functies en kan daar onder geschaard worden.

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. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

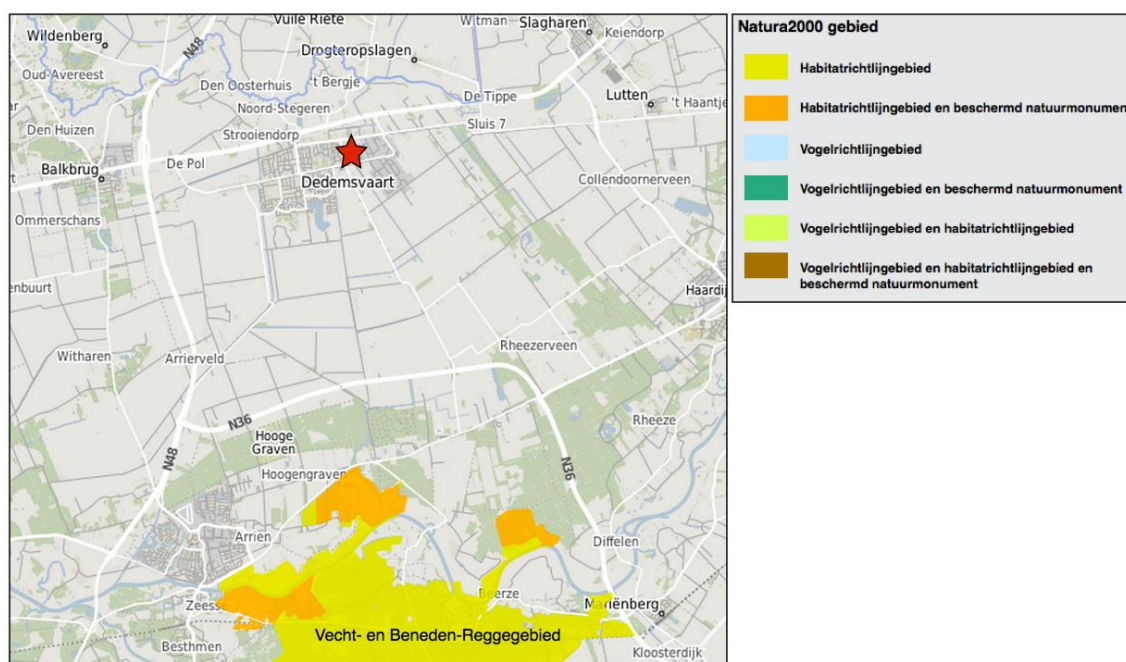
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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

5.6.2.2 Situatie plangebied

Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument

Het plangebied ligt niet in- of in de direct naast een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. Binnen een straal van drie kilometer rondom het onderzoeksgebied ligt geen beschermd natuurgebied. Het meest nabij gelegen beschermd natuurgebied bevindt zich ten zuiden van het plangebied, op circa 7 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied “vecht- en Beneden-Reggegebied”.

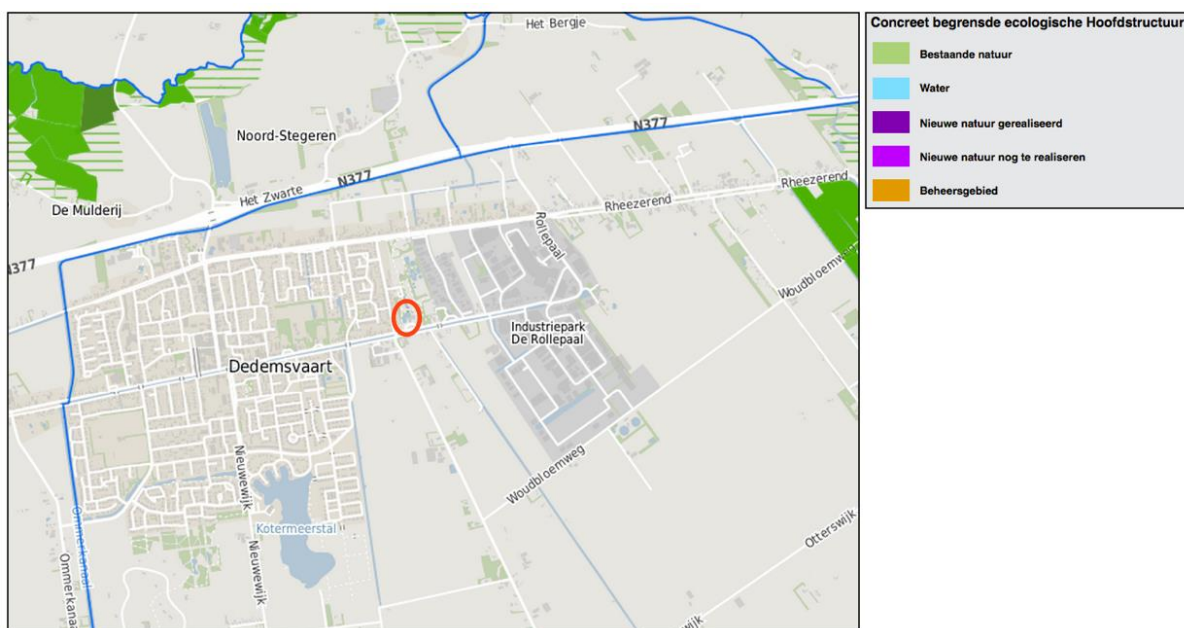


Afbeelding 5.3: Ligging t.o.v. Natura 2000-gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied” (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de invloedssfeer en de ligging op ruime afstand van beschermd natuurgebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van beschermd natuurgebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet in- of direct naast de EHS. Circa 1.8 kilometer ten noordoosten van het plangebied bevinden zich gronden welke tot de EHS behoren.



Afbeelding 5.4: Ligging t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het plangebied buiten de EHS, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

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

5.6.3.2 Situatie plangebied

In het voorliggende geval is er sprake van de inpandige verbouw van een bestaand pand. Er wordt geen bebouwing gesloopt en er worden geen bomen gekapt. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet aan de orde. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

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

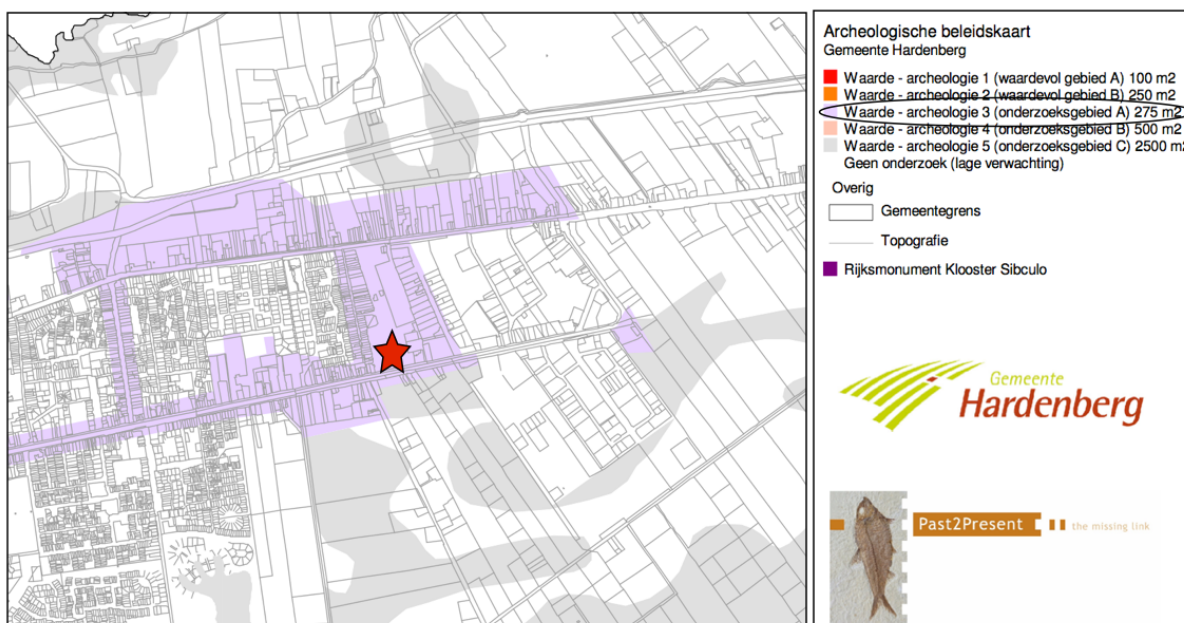
5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

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 m² en dieper dan 40 centimeter archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Een uitsnede van de archeologische verwachtingkaart is opgenomen in afbeelding 5.5.



Afbeelding 5.5: Archeologische verwachting (Bron: Gemeente Hardenberg)

Er is geen sprake van bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 275 m² en dieper dan 40 cm. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat Villa Dina is aangemerkt als gemeentelijk monument. De achteraanbouw (periode 1977-1978) is niet als monumentaal aangemerkt.

Inleiding

Villa 'Dina' is in 1877 gebouwd in opdracht van vervener Bonne Berends. In 1893 kreeg de villa de naam 'Teunissien Dina'. In 1918 is de villa als gemeentehuis in gebruik genomen. Het pand ligt aan de monumentale Moerheimstraat aan het kanaal de Dedemsvaart. De villa is teruggelegen van de straat, binnen een parkachtige aanleg. Aan de voorzijde bevindt zich een halfronde voortuin met bomen op de hoeken. De latere achteraanbouw aan de villa valt buiten de bescherming.

Omschrijving

De villa is opgetrokken vanuit een meervormige plattegrond in gepleisterde baksteen, onder een vlak, afgeknot schilddak. De licht overstekende daklijst wordt gedragen door houten consoles. De symmetrische voorgevel heeft in het midden een licht risalerend deel met afgesneden hoeken. De bel-etage, met veranda met smeed- en gietijzeren balustrade en een grote luifel met bewerkte houten lijsten, bevindt zich boven het souterrain. Daarboven een balkon met een ijzeren balustrade, waarboven licht getoogde vensters met profiellijst met sluitsteen. Aan de rechterzijgevel bevindt zich de entreepartij met een stoep. Boven de deur bevindt zich een halfrond bovenlicht. Daarboven een rozetvenster in een portiek met rondboog, geflankeerd door bewerkte lisenen van pleisterwerk. Boven de deur bevindt zich een balkon op consoles met een gietijzeren balustrade. De getoogde vensters hebben een profiellijst met een sluitsteen. Een natuurstenen cordonlijst bevindt zich tussen het souterrain en de bel-etage.

Waardering

De villa 'Dina' is van algemeen belang vanwege de architectuur-, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden die tot uitdrukking komen in:

- de beeldbepalende ligging aan de Moerheimstraat; binnen een parkachtige omgeving;
- de betekenis van de villa als onderdeel van de geschiedenis van Dedemsvaart;
- de gaafheid van de hoofdvorm van de oorspronkelijke villa.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van Villa Dina. Met de nieuwe gebruiksfunctie wordt een nieuw, verantwoorde invulling gegeven aan het pand, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle elementen en hoofdvorm van het pand onaangetast blijven. De gronden rondom de villa blijven openbaar, zodat de beleefbaarheid van de villa blijft behouden voor Dedemsvaart.

5.7.3 Conclusie

Uitvoeren van 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 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 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.-beoordlingsplichtig.

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 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

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 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 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 eindbestemming 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 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² 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 is er sprake van een functiewijziging van een bestaand pand en voorziet dit bestemmingsplan in maximaal 3 woningen terwijl pas bij 2000 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.

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. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

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

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

6.1.2 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.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheersplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Velt en Vecht.

Waterschap Velt en Vecht heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker

waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 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

6.2.2.1 Algemeen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van de uitgevoerde toets worden geen waterschapsbelangen geraakt. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. De uitgevoerde watertoets is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

- *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.

- *Specifieke gebruiksregels:*

In de specifieke 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.

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 5)*

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 aanduidingsregels (Artikel 6)*

Het oostelijk deel van het plangebied (een klein deel van de bestemming ‘Groen’ is op basis van het geldende bestemmingsplan “Dedemsvaart” voorzien van de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’. Deze gebiedsaanduiding voorziet in de planologische bescherming van de geluidsruimte van bedrijventerrein Rollepaal. Deze planologische bescherming is 1 op 1 overgenomen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

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 8)*

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 9)*

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.

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)

Het plangebied krijgt een brede (planologische) gebruiksfunctie, waardoor een bestemming ‘Gemengd’ voor de hand ligt. Binnen de bestemmingsomschrijving zijn alle gewenste functies opgenomen. 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. Verder is aangesloten bij de bouw mogelijkheden op grond van het moederplan. In de bouwregels is het maximum aantal woningen vastgelegd. 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.

‘Groen’ (Artikel 4)

Aangrenzende gronden behoren ook tot het eigendom van initiatiefnemer en zijn daarom ook opgenomen binnen de begrenzing van het plangebied. De bouwregels sluiten aan bij de huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden op grond van het moederplan “Dedemsvaart”. Daarbij wordt wel opgemerkt dat er extra bouw mogelijkheden zijn toegekend om de realisatie van een extra bijgebouw mogelijk te maken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een gebied op de verbeelding middels een aanduiding aangegeven waar de mogelijke bouw van het bijgebouw plaats kan vinden. Qua oppervlakte en bouwhoogte is e.e.a. gelimiteerd.

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 INSpraak & VOOROVERLEG

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

Deels valt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling aan te merken als onderstaande ontwikkeling, waarvoor geen nader vooroverleg geldt.

3. Bijzondere doeleinden (in stedelijk gebied)

- Plannen/projectbesluiten voor lokale educatieve, sociale en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen alsmede overige maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen.

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling waarin dit plan voorziet wordt opgemerkt dat de provincie op basis van artikel 3.1.1, lid 2 de mogelijkheid heeft om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde ‘Vooroverleglijst ruimtelijke plannen’ opgesteld.

In deze vooroverleglijst wordt ten aanzien van plannen in bestaand stedelijk gebied/ bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw genoemd dat geen vooroverleg noodzakelijk is voor:

“Plannen en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.”

Zoals in de beleidstoetsing is aangegeven, zijn de woningen waarin dit bestemmingsplan voorziet in overeenstemming met de betreffende prestatieafspraken. Gezien het bepaalde in de vooroverleglijst wordt geconcludeerd dat vooroverleg hiervoor niet noodzakelijk is.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Er worden geen waterschapsbelangen geraakt. Het waterschap gaat akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

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.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Watertoets: geen waterschapsbelang