



# GEMEENTE HARDENBERG

## Bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg

Mei 2016

Vastgesteld

# **BESTEMMINGSPLAN HARDENBERG CENTRUM, OOSTEINDE 23, 25 EN 27 HARDENBERG**

Plan: Bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00255-VG01



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>9</b>
2.1	HARDENBERG.....	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING.....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	12
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>31</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	32
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.5	MILIEUZONERING .....	36
5.6	ECOLOGIE.....	37
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	39
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	41
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>43</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	43
6.2	WATERPARAGRAAF.....	44
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>46</b>
7.1	INLEIDING.....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>49</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK &amp; VOOROVERLEG .....</b>	<b>50</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	50
9.2	INSPRAAK.....	50
9.3	ZIENSWIJZEN.....	50
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>51</b>	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	51

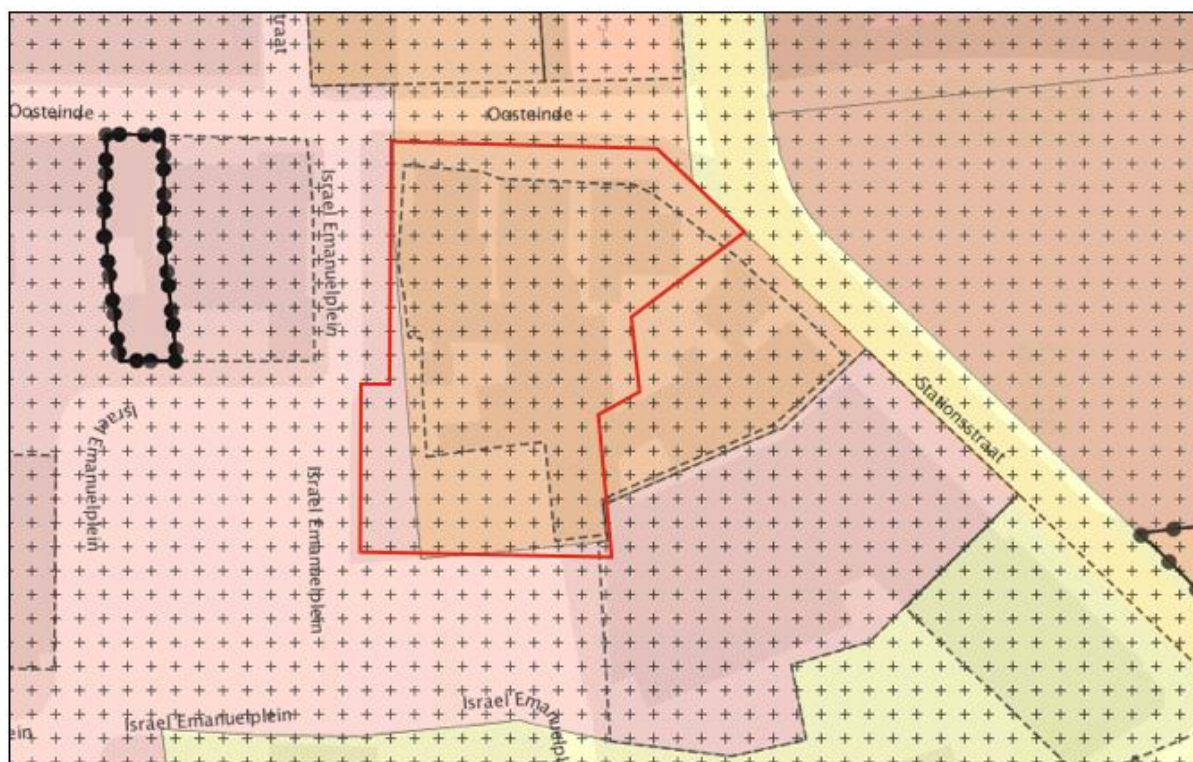
BIJLAGE 2	NADER BODEMONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 3	ACTUALISEREND BODEMONDERZOEK .....	51
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	51
BIJLAGE 5	MEMO VLEERMUIS- EN BROEDVOGELONDERZOEK .....	51
BIJLAGE 6	ADVIES REGIOARCHEOLOOG.....	51
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT .....	51
BIJLAGE 8	BEELDKWALITEITSPLAN OOSTEINDE 23-27, HARDENBERG .....	51



Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

#### 1.4 Huidige planologische regiem

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



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum' (Bron: Gemeente Hardenberg)

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van de bestemming 'Gemengd', 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Daarnaast is een groot deel van de locatie voorzien van de aanduiding 'detailhandel'.

Gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bedoeld voor onder andere het bestaande aantal woningen, kantoren, dienstverlenende bedrijven, bedrijven en instellingen (tot categorie 1 en 2) en, gelet op de opgenomen aanduiding ook detailhandel. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogtes.

Gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bedoeld voor onder andere het bestaande aantal woningen, kantoren, dienstverlenende bedrijven, bedrijven en instellingen (tot categorie 1 en 2) en, gelet op de opgenomen aanduiding ook detailhandel. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogtes.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is opgenomen ter bescherming van de eventueel te verwachten archeologische waarden. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemversturende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 0,4 meter en een oppervlakte hebben groter dan 275 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek vereist.

De voorgenomen herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan, aangezien de gestapelde woningbouw in de beoogde maatvoering niet past binnen de geldende bestemmingsregeling.

## **1.5 Leeswijzer**

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie 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 vooroverleg, inspraak en zienswijzen.



## HOOFDSTUK 2 HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

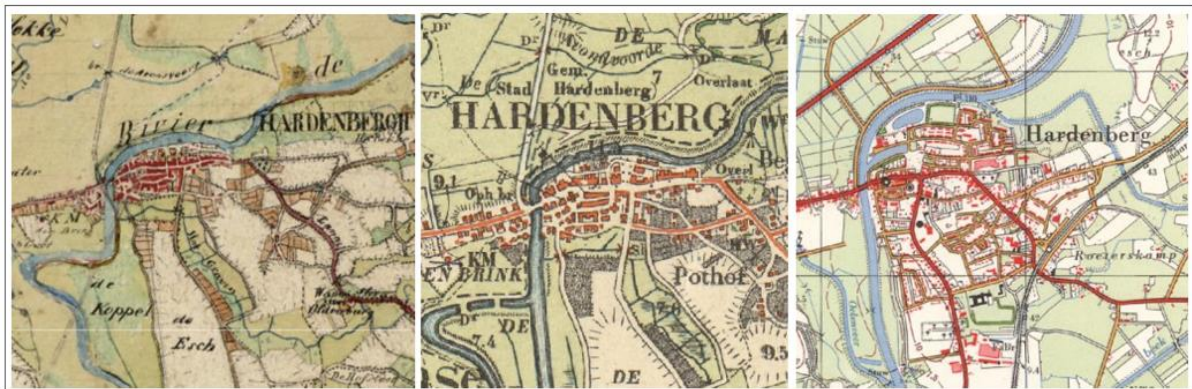
### 2.1 Hardenberg

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

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

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

In de historische topografische kaarten in figuur 2.1 is de groei die Hardenberg vanaf 1850 tot 1964 heeft doorgemaakt goed af te lezen. Het Oosteinde, die overgaat in de Voorstraat, maakt deel uit van de historische structuur van het centrum. Het plangebied, de locatie aan het Oosteinde, behoort op de historische kaarten tot het centrum van Hardenberg. Op de kaart uit 1964 is de locatie bebouwd.



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

### 2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

In het centrum van Hardenberg wordt gestreefd naar een kernwinkelgebied dat veelzijdig genoeg is om aan uiteenlopende wensen van consumenten tegemoet te kunnen komen. Het centrum moet zich niet alleen lenen voor het doen van de dagelijkse boodschappen, maar het dient eveneens uit te nodigen tot 'recreatief winkelen'. Het aanbod en de algehele uitstraling dienen zo te zijn dat bezoekers zich kunnen vermaken op allerlei manieren. Hierbij gaat het dan niet slechts om een gevarieerd winkelbestand, maar eveneens om functies zoals horeca en recreatieve voorzieningen.

In Hardenberg is een dergelijke kwaliteitsslag mogelijk indien de huidige lineaire structuur (oost-west) wordt versterkt en uitgebreid met een noord-zuid route, waardoor een assenkruisstructuur ontstaat. Het realiseren van een assenkruisstelsel draagt ook bij aan het versterken van de relatie tussen het centrum en de Vecht.

Het plangebied is aan de oostzijde van het centrum van Hardenberg gelegen en ligt op de hoek Oosteinde – Stationsstraat. Het Oosteinde behoort tot het kernwinkelgebied van Hardenberg. Aan de noord- en westzijde van het plangebied zijn centrumfuncties, zoals winkels, horeca en dienstverlenende bedrijven aanwezig. De verdiepingen van de omliggende panden zijn veelal in gebruik als woonfunctie. Tevens zijn aan de zuidoostzijde van het plangebied nog enkele leegstaande winkelpanden aanwezig. In figuur 2.2 is het plangebied met indicatieve planbegrenzing weergegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Luchtfoto van de voormalige situatie in het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwing in het plangebied bestond uit een drietal voormalige winkelpanden. De panden, die georiënteerd waren op het Oosteinde, stonden leeg en waren sterk verouderd. Een deel van het plangebied, aan de achterzijde van de panden, was in gebruik als parkeerplaats. In figuur 2.3 zijn enkele straatbeelden van de reeds gesloopte en gesaneerde bebouwing vanaf het Oosteinde en het Israël Emanuelplein opgenomen. Het plangebied wordt tijdelijk ingericht al grasperceel.



Figuur 2.3 Aanzichten van de inmiddels sloopte en gesaneerde bebouwing (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 Ruimtelijke ontwikkeling

Het onderhavige plangebied was voorheen grotendeels in gebruik ten behoeve van de detailhandel. De reeds gesloopte winkelpanden stonden al enkele jaren leeg. Nieuwe invulling met detailhandel op deze locatie is niet voor de hand liggend. Er is een duidelijke, landelijke, trend te ontdekken namelijk krimp van het kernwinkelgebied. Locaties als deze kampen als gevolg hiervan met (langdurige) leegstand.

Tot op heden wordt de belangrijkste winkelstraat gevormd door de Voorstraat, die in het oosten overgaat in het Oosteinde. Deze oost-west-as maakt tevens deel uit van de historische structuur van Hardenberg. Van oudsher heeft de winkelfunctie zich hier genesteld en vormt de Voorstraat-Oosteinde een harde lijn. Uitgangspunt is dat de historische structuur van het centrum goed tot zijn recht komt en daarom zal de Voorstraat-Oosteinde ook in de toekomst de belangrijkste route vormen. Met name de uiteinden van deze as dienen versterkt te worden.

De bebouwing in het plangebied is reeds gesloopt en ter vervanging wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. De nieuwe bebouwing zal in lijn worden gebouwd met de huidige bebouwingslijnen aan het Oosteinde, de Stationsstraat en het Israël Emanuelplein.

De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 5 bouwlagen tot een bouwhoogte van maximaal 16 meter. In totaal worden 35 appartementen gerealiseerd. Bergingen ten behoeve van de appartementen wordt inpandig gerealiseerd. De appartementen zijn geschikt voor starters, jongeren en 1 á 2 persoonshuishoudens. De exacte invulling en uitwerking van het plan zal in een later stadium nader geconcretiseerd worden.

### 3.2 Verkeer en parkeren

#### 3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de 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 dit geval is voor wat betreft de gemeente Hardenberg uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'<sup>1</sup>, wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie 'centrum'.

#### 3.2.2 Verkeer

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

---

<sup>1</sup> Bron: CBS Statline

**Huidige situatie**

Op dit moment bestaat de bebouwing uit circa 610 m<sup>2</sup> vloeroppervlak dat bestemd is voor diverse functies behorende bij een centrumgebied.

Functie	Aantal m2 bvo	Verkeersgeneratie
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	± 610	Gemiddeld 33,6 per 100 m <sup>2</sup> bvo

Gemiddeld komt dit op een verkeersgeneratie van 33,6 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo per dag. Gelet op het brutovloeroppervlakte van circa 610 m<sup>2</sup>, brengt de huidige (toegestane) situatie een verkeergeneratie van 33,6 x 6,1 = 205 verkeersbewegingen per dag met zich mee.

**Toekomstige situatie**

Functie	Aantal woningen	Verkeersgeneratie
Koop, etage, goedkoop	15	5,2 per woning
Huur, etage, midden/goedkoop	20	4,1 per woning

Dit komt neer op een verkeersgeneratie van (15 x 5,2 = 78 en 20 x 4,1 = 82) 160 verkeersbewegingen per dag. Een vergelijking met de huidige situatie laat zien dat het plan een aanzienlijke (planologische) afname van de verkeersgeneratie met zich mee brengt.

De parkeerplaats staat in verbinding met het Israël Emanuelplein, dat in verbinding staat met de Admiraal Helfrichstraat, de Sallandstraat en het Oosteinde. Gelet op de (planologische) afname van het aantal verkeersbewegingen zijn er dan ook geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

**3.2.3 Parkeren****3.2.3.1 Oude situatie**

De oude situatie had een normatieve parkeerbehoefte van 22,7 parkeerplaatsen. In de oude situatie waren 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit betekent dat 10,7 parkeerplaatsen in openbaar gebied werden opgevangen.

parkeerbehoefte oude situatie				
huisnr	functies	aantal/m <sup>2</sup>	p-norm	aantal parkeerplaatsen
23	woning	1	1,3	1,3
23	winkel: modezaak	200	3,3	6,6
				7,9
25	woning	1	1,3	1,3
25	winkel: garage met werkplaats en showroom	300	3,3	9,9
				11,2
27	woning	0	1,3	0,0
27	winkel: fietsenzaak	110	3,3	3,6
				3,6
nb: gemiddelde p-norm gebaseerd op cijfers 2007				
parkeerbehoefte totaal				22,7
reeds aanwezig eigen terrein				12,0
parkeren in openbaar gebied				10,7

### 3.2.3.2 Toekomstige situatie

Op basis van de parkeernormen van 1,1 voor appartementen < 50 m<sup>2</sup> en 1,3 pp voor de appartementen < 70 m<sup>2</sup>, wordt voor de toekomstige situatie uitgegaan van een parkeerbehoefte van 41,5 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte nieuwe situatie				
huisnr	functies	aantal/m <sup>2</sup>	p-norm	aantal parkeerplaatsen
23-27	woning	20	1,1	22,0
23-27	woning	15	1,3	19,5
		35		41,5

### 3.2.3.3 Parkeerbalans

Uit de parkeerbalansberekening blijkt dat de vraag en aanbod van parkeerplaatsen niet in evenwicht is. Er is een tekort van  $41,5 - 10,7 = 30,8$  parkeerplaatsen. Daarnaast moeten er ook nog 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd die door de ontwikkeling van het appartementencomplex komen te vervallen. Totaal is er dus een tekort van 34 parkeerplaatsen. In totaal worden er minimaal 35 parkeerplaatsen aan het openbaar gebied toegevoegd.

Balans	
oude situatie	10,7
nieuwe situatie	41,5
toe te voegen pp	30,8
vervallen pp bestaand openbaar gebied	3
totaal toe te voegen pp openbaargebied	33,8

### 3.2.3.4 Dubbelgebruik

Voordeel van het toevoegen van de parkeerplaatsen aan het openbaar gebied is dat dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk wordt gemaakt. Hiermee worden de parkeerplaatsen optimaal benut en dit heeft een positieve werking op de omgeving.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

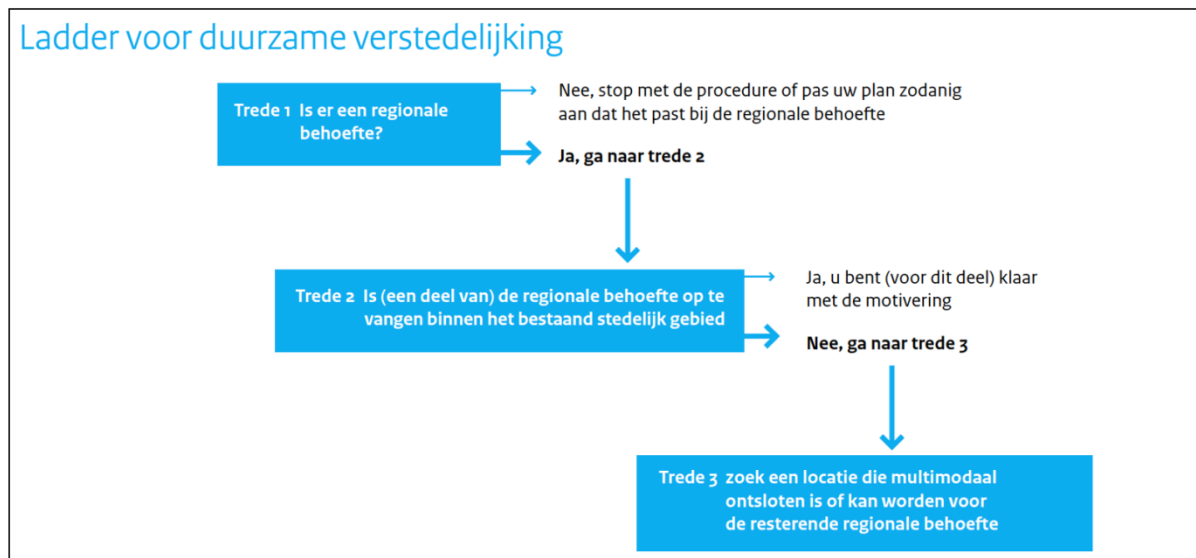
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en 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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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.



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

Voordat gestart wordt met het doorlopen van deze drie treden, moet er allereerst sprake zijn van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

#### Stedelijke ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen). Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Jurisprudentie hierover is zeer casuïstisch. Ook is niet uitgekristalliseerd of een functieverandering van bestaande gebouwen (transformatie) wel of niet beschouwd wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Raad van State lijkt een woningbouwontwikkeling van 10-14 woningen te zien als een stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>. Het onderhavige bouwplan betreft de realisatie van 35 woningen en is hiermee aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de toets aan de Ladder van toepassing is.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in de 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.

<sup>2</sup> AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4; AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4; AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4



### **Bestaand stedelijk gebied**

De ruimtevraag 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.

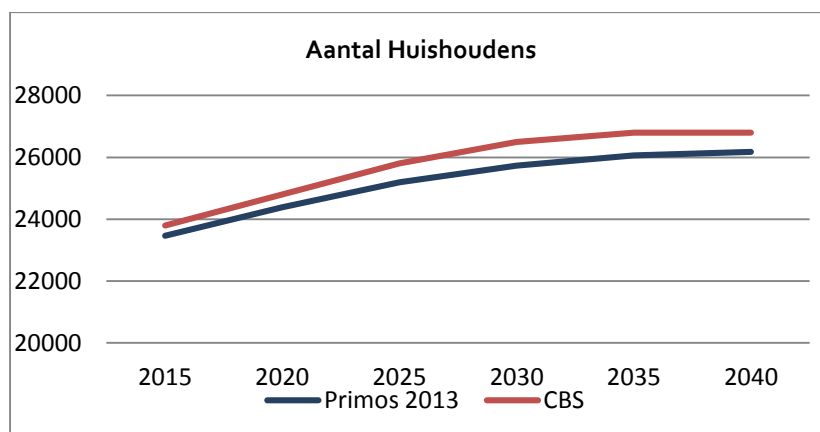
Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

#### **Trede 1:**

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De behoefte wordt vanuit de woningmarktregio bepaald. Aan de hand van de verhuisbewegingen is onderzocht wat de Hardenbergse woningmarktregio is<sup>3</sup>. Hieruit blijkt dat de woningmarkt van Hardenberg lokaal is. Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen is groot, en Hardenberg functioneert in feite als een autonome woningmarkt. De meeste verhuizingen vinden op korte afstand plaats, binnen de gemeente en zelfs binnen de kernen. Het bovenstaande betekent dat de kwantitatieve en kwalitatieve analyse, zich enkel op de lokale behoefte dient te richten.

#### *Kwantitatieve behoefte: Prognoses (kwantitatief)*

Voor de bepaling van de toekomstige kwantitatieve vraag is aansluiting gezocht bij de huishoudensprognoses van CBS en Primos 2013. Deze prognoses geven richting aan de benodigde toevoeging van nieuwbouwwoningen. Deze prognosemodellen maken de regionale vraag inzichtelijk. Deze cijfers geven aan dat in de gemeente Hardenberg de aankomende jaren nog behoefte is aan nieuwbouw vanwege de groei van het aantal huishoudens.



<sup>3</sup> Memo

Op basis van de concept-afspraken met de regio Vechtdal, is besloten Primos 2013 als uitgangspunt te nemen met een nuancering van de cijfers wat betreft de harde plancapaciteit en de sloop. Met deze nuancering zijn de cijfers van Primos 2013 actueler gemaakt zodat ze beter aansluiten bij de daadwerkelijke woningbouwontwikkeling.

Regio Vechtdal volgens Primos 2013 met nuancering cijfers												
	Aantal huishoudens 2016	Aantal huishoudens 2026	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016*	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plan-capaciteit tov woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken bestemmings plannen	Aandeel inclusief uit te werken bestemmings plannen	Sloop 2013-2015**	Sloop 2016-2026	Resterende behoefte 2016-2026 na sloop incl. uit te werken bestemmings plannen**	Aandeel na correctie sloop incl. uit te werken bestemmings plannen**
Vechtdal	41.992	44.992	3.000	1.993	1.007	66%	347	78%	283	157	1.100	68%
Hardenberg	23.638	25.334	1.696	972	724	57%	347	78%	109	116	602	69%

\* harde plancapaciteit 1-1-2015 -/- opleveringen exclusief overige opleveringen

\*\* Sloop betreft ontrekkingen exclusief overige ontrekkingen

Tot 2040 groeit de gemeente Hardenberg naar verwachting naar 26.180 volgens Primos 2013. De grootste groei zit in de periode tot 2025. Voor de periode tot 2025 komt dit volgens Primos neer op een geprognosticeerde groei van 1696 huishoudens. De verwachte huishoudengroei voor de periode 2025-2040 bedraagt 982 huishoudens volgens Primos. Om met de woningbouw tegemoet te kunnen komen aan de verwachte huishoudengroei is het nodig dat dit aantal woningen wordt toegevoegd. Een additionele woningbehoefte ontstaat als gevolg van reeds uitgevoerde sloop in de periode 2013-2015 en toekomstige sloop. Dit betekent dat er voor Hardenberg 1921 woningen voor de periode 2016-2026 moeten worden toegevoegd. Om te bepalen op welke wijze in deze behoefte kan worden voorzien is de geprognosticeerde vraag afgezet tegen de aanbodkant aan de hand van ons gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### Aanbod: Gemeentelijk woningbouwprogramma

Met het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt inzicht gegeven in de geplande woningbouw en mogelijke toekomstige woningbouwlocaties. Het woningbouwprogramma is een meerjarig programma en omvat zowel de gemeentelijke als de particuliere woningbouwplannen variërend van harde tot zachte plancapaciteit (van rijp tot groen). Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Daarbij wordt gekeken naar het toetsingskader (planologisch-juridische status, ruimtelijk) van de ontwikkelplannen en afzetbaarheid op de korte termijn en de bijdrage aan de lange termijn ambities.

Met het woningbouwprogramma worden alle mogelijke woningbouwlocaties van hard tot zacht in beeld gebracht. De harde plannen zijn de plannen waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit zijn de plannen die reeds in uitvoering zijn en die voorzien in de toekomstige vraag. Met deze harde plancapaciteit worden 972 woningen gerealiseerd voor de komende 10 jaar. Met de uitwerkingsmogelijkheden binnen deze harde plannen kunnen daarbovenop nog 347 woningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat er in Hardenberg voor de periode tot 2026 behoefte is aan het toevoegen van 602 tot 949 woningen. Gebaseerd op het bovenstaande, de prognoses en het woningbouwprogramma is er sprake van een kwantitatieve behoefte aan dit plan. Conform gemaakte afspraken met de regio Vechtdal is dit plan gemeld aan de regio en daarmee regionaal afgestemd.

#### Kwalitatieve behoefte

Naast de vraag of er een kwantitatieve behoefte is, is het ook van belang dat het voorliggende plan bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte. Het plan Oosteinde voorziet in 35 appartementen. Deze appartementen worden voor koop en/of huur gerealiseerd. Met het realiseren van deze appartementen wordt voorzien in de behoefte naar woningen zoals beschreven in de Woonvisie 2013-2020 'Ruimte voor bewoners'. In deze woonvisie is de kwalitatieve vraag vastgelegd, welke jaarlijks wordt gemonitord aan de hand van onder meer een woonwensenonderzoek. Zoals in de woonvisie is verwoord wil de gemeente Hardenberg ruimte geven aan de woonwensen van haar inwoners en daarmee bouwen waar echt behoefte aan is. Daarbij is er extra aandacht

voor de jongeren en senioren. Om jongeren te behouden wordt de starterslening ingezet om woningen bereikbaar te houden. Uit onderzoek<sup>4</sup> blijkt dat er een tekort is aan betaalbare woningen voor jongeren. Jongere doorstromers en starters worden geconfronteerd met een lagere leencapaciteit. Hierdoor neemt de behoefte aan goedkopere en kleinere woningen toe in voor koop en/of huur. Dit werd ook bevestigd in de gehouden woningmarktbijsamenkomst onder jongeren in Hardenberg en komt ook naar voren uit het recent gehouden (2015) woonwensenonderzoek<sup>5</sup>. Jongeren willen wel verhuizen, maar worden beperkt door te weinig betaalbaar aanbod. Daarnaast blijkt uit de tabel op pagina 16 dat inwoners van de gemeente Hardenberg bij voorkeur (circa 30%) in hun huidige woonplaats blijven wonen echter dichter bij het centrum. Dit geldt met name ook voor de kleinere 1 tot 2 persoons-huishoudens.

Het plan Oosteinde richt zich dan ook met name op deze doelgroep, door het aanbieden van betaalbare koop dan wel huurwoningen voor 1 tot 2 persoons-huishoudens naar behoefte in het centrum.

Op grond van het bovenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plan Oosteinde past binnen de regionale behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiermee wordt voldaan aan trede 1 van de ladder.

### **Trede 2:**

In deze stap wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het plan Oosteinde betreft transformatie van voormalige winkelpanden naar woningen. Het betreft dus een ontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt voorzien in de behoefte. De locatie bevindt zich in het centrum van Hardenberg en dit gebied dient als schakel tussen de hoofdwinkelstraat en bronpunt LOC met parkeergarage. De locatie is daarmee een belangrijke beeldbepalende plek, zowel als zijnde het beginpunt als het eindpunt van het kernwinkelgebied. Met dit woningbouwplan wordt de verbinding hersteld en wordt de verpaupering en leegstand tegengegaan en wordt het beeldbepalende karakter van de plek hersteld.

### **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, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat met deze ontwikkeling wordt voldaan 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

---

<sup>4</sup> Bijlagen Woonvisie Hardenberg 2013-2020 'Ruimte voor bewoners'.

<sup>5</sup> Concept-woonwensenonderzoek

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), landbouwontwikkelingsgebieden 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.

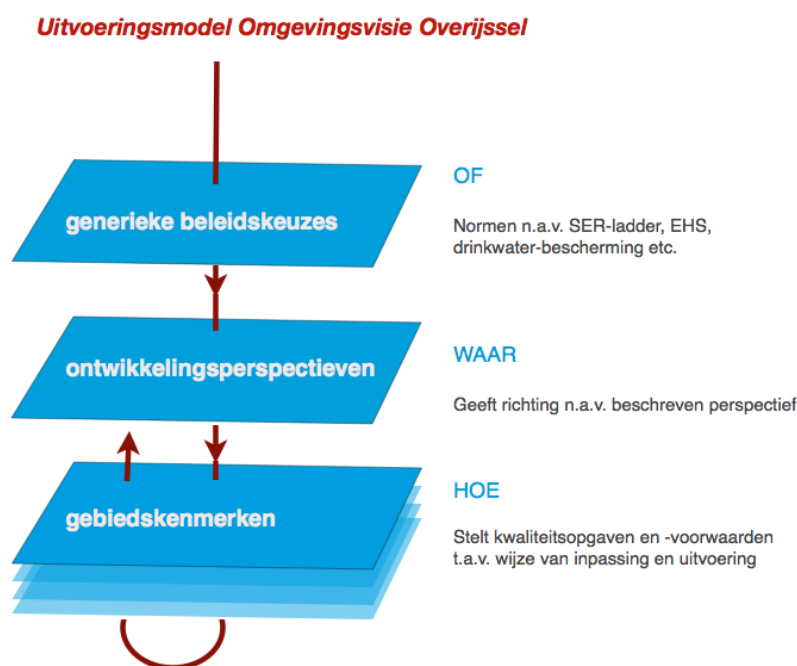
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

#### 4.2.3.3 Gebiedskennmerken

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

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 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.

#### 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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 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 Hardenberg. Op basis van het geldend bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied ook benut worden 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. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **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.*

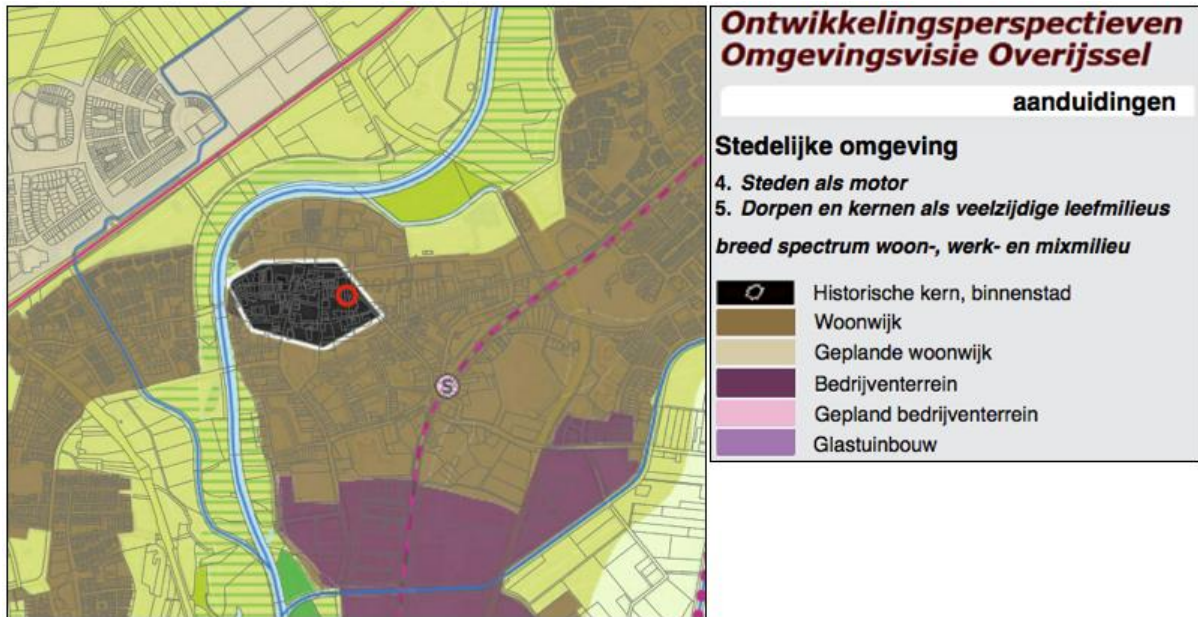
#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In paragraaf 4.3.3 vindt toetsing plaats aan de gemeentelijke woonvisie. Daarbij wordt opgemerkt dat in 4.1.2 uitgebreid wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit 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 figuur 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectief ‘Historische kern, binnenstad’.



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

#### 'Historische kern, binnenstad'

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

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

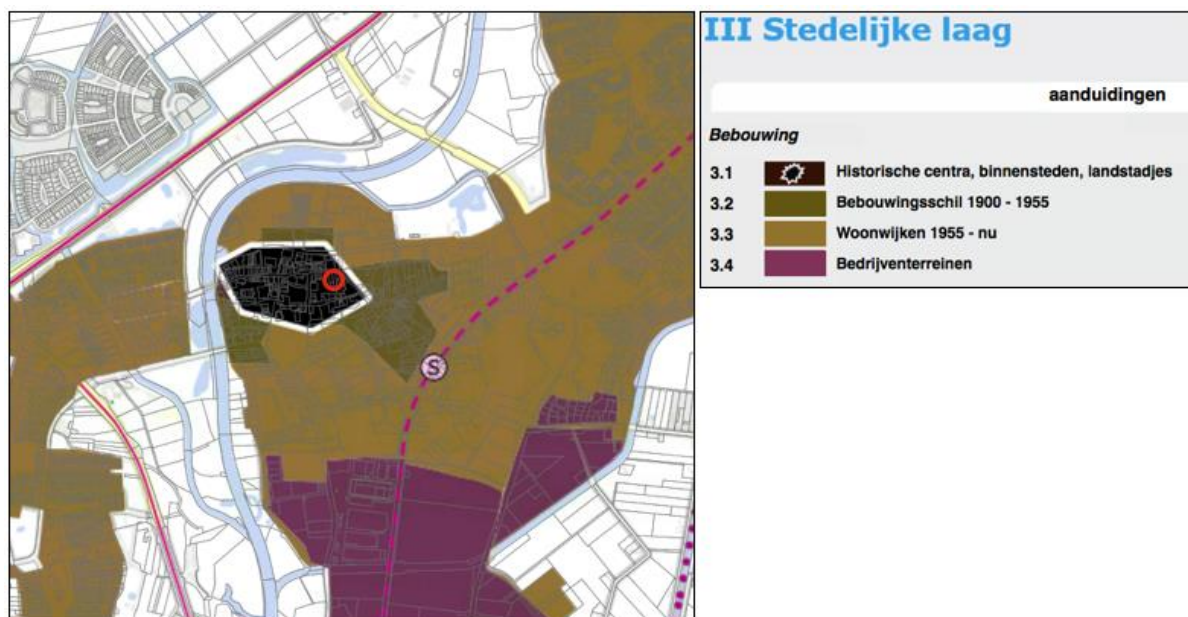
Met de herontwikkeling in het plangebied wordt ingezet op wonen, mede gelet op de langdurige leegstand van de winkelpanden. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. De ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierdoor wordt bijgedragen aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum. De woonfunctie is goed in te passen in het centrumgebied. 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 leisurelaag) 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. Daarnaast wordt de "Lust- en leisurelaag" buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

#### 1. De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900 - 1955'. In figuur 4.4 is dat weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede De Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Bebouwingsschil 1900 – 1955'

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De herontwikkeling ter plaatse van het plangebied draagt bij aan versterking en vernieuwing van deze entree van het centrumgebied. Door op de hoek Oosteinde – Stationsstraat vier bouwlagen en op de hoek Oosteinde – Israël Emanuelstraat drie bouwlagen te realiseren, voegt de bebouwing zich in maat en schaal in de omgeving. Het gebouw voegt zich in de bestaande bebouwinglijn. Daarom wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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



## 4.3 Gemeentelijk beleid

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

### 4.3.1 Masterplan (Plus) Gemeente Hardenberg

#### 4.3.1.1 Algemeen

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

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

De woningbouw binnen het plangebied sluit in ieder geval aan bij punten 4 en 6. Er is sprake van een uitbreiding van de woningvoorraad en een verbetering van de oostelijke entree, waar voorheen vervallen bebouwing het beeld bepaalden.

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

#### 4.3.1.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de projecten binnen het Masterplan zijn verankerd in het structuurplan 'Masterplan Plus Centrum Hardenberg'. Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2005. Op die datum is ook het beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg: kwaliteit in de kern' (zie paragraaf 4.3.1.6) vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is echter vervallen door de inwerkingtreding van de gemeentelijke welstandsnota in 2011.

Het Structuurplan 'Masterplan Plus Centrum Hardenberg' geeft de toekomstige ruimtelijke structuur weer voor het centrum van de kern Hardenberg. De hoofddoelstelling van dit plan is het ontwikkelen van een integraal ruimtelijk plan voor verbetering van de kwaliteit van het centrum van de kern Hardenberg, waarmee na uitvoering –de kwaliteit van wonen, winkelen, werken en recreëren duurzaam gewaarborgd wordt.

Om de aantrekkelijkheid van het centrum van Hardenberg te versterken en te voorzien van een kwaliteitsimpuls is een beter woon-, winkel- en werkklimaat vereist. Om deze kwaliteitsimpuls te realiseren zijn in het Masterplan 26 deelprojecten opgenomen. In het Masterplan zijn de deelprojecten weergegeven in een aantal deelgebieden. Het onderhavige plangebied is één van deze deelprojecten.

Voor wat betreft concrete vergunningaanvragen vormt de gemeentelijke welstandsnota het toetsingskader. De welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2011.

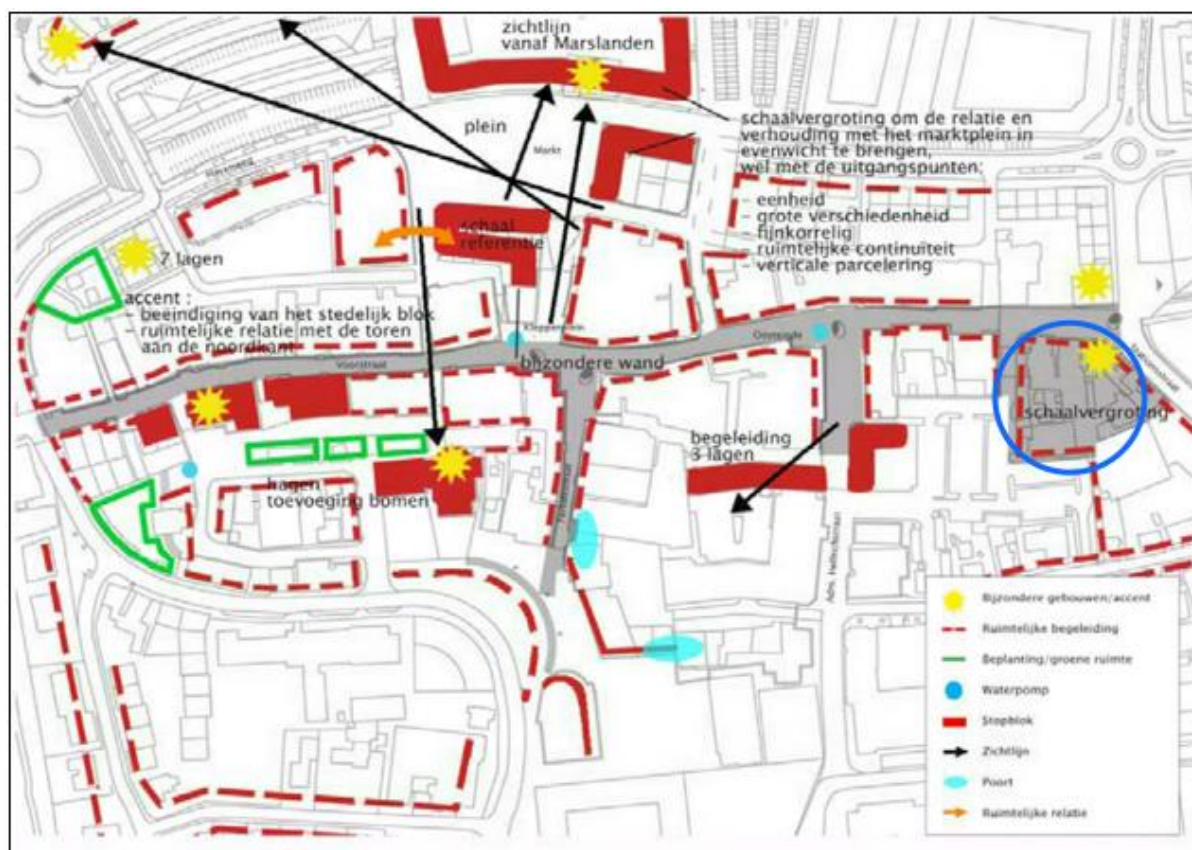
#### 4.3.1.3 Ruimtelijke opzet deelgebied - Voorstraat en Oosteinde

##### Huidige situatie

De bebouwingsstructuur van de Voorstraat - Oosteinde kenmerkt zich met losse, tegen elkaar geplaatste panden met open straat- en pleinwanden. De bebouwing aan de westzijde van de Voorstraat eindigt ter plaatse van de Vecht. Hier ligt van oudsher de westelijke entree naar de binnenstad en de brug richting de Heemsermars. Aan het Oosteinde wordt de bebouwing opener en eindigt de as bij de begraafplaats (Mulopad).

##### Toekomstige situatie

In figuur 4.5 is een impressie van de toekomstige situatie Voorstraat – Oosteinde en omgeving weergegeven. De ligging van het plangebied is aangegeven met de blauwe cirkel.



Figuur 4.5 Impressie van de toekomstige situatie Voorstraat – Oosteinde en omgeving (Bron: gemeente Hardenberg)

Kwaliteitsverbeteringen worden door ruimtelijke begeleiding en kwalitatieve opvulling uitgevoerd zoals:

- Versterking van de bebouwing d.m.v. toevoeging en opvulling van de bebouwing zodat de straatwanden gaan functioneren als duidelijke structuurdragers;
- Iedere gevel zijn eigen identiteit laten behouden en hierop toetsen;
- Samenhang tussen de afzonderlijke panden behouden, door alle aanpassingen ook voor het totale gevelbeeld te bekijken;
- Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- Versterking uiteinden winkelstraten.

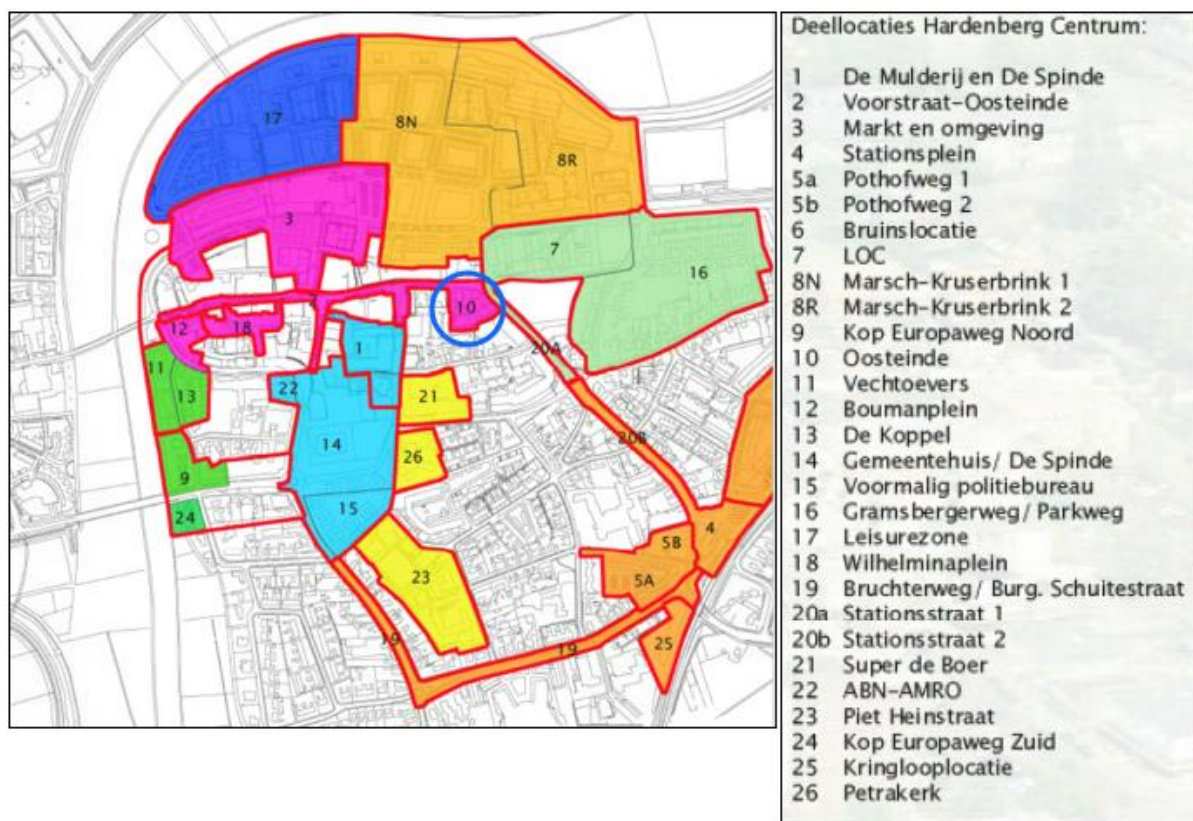
Met name aan de zuidoostelijke zijde van het Oosteinde vallen in de huidige situatie enkele gaten in de aangesloten structuur van het straatbeeld. Als uitgangspunt geldt dat de winkelstructuur op de begane grond

wordt voortgezet en dat daarboven ruimte voor wonen gecreëerd kan worden. Verder dient het geheel aan te sluiten bij de omgeving en zal er een oplossing komen voor het parkeren.

#### 4.3.1.4 Beeldkwaliteitsplan Hardenberg Centrum

Gelijktijdig met het ‘Masterplan (Plus) Gemeente Hardenberg’ is het Beeldkwaliteitsplan Hardenberg Centrum opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan beoogt een impressie te geven van de ruimtelijke kwaliteiten van de in het Masterplan voorgestelde stedenbouwkundige en architectonische ingrepen. Zoals hiervoor genoemd is dit beeldkwaliteitsplan echter vervallen door de inwerkingtreding van de gemeentelijke welstandsnota in 2011 (zie paragraaf 4.3.2).

Het in het Masterplan uitgewerkt centrumgebied is opgedeeld in verschillende deelgebieden, waarbij zoveel mogelijk getracht is de gebiedsindeling van het Masterplan aan te houden. Zoals blijkt uit figuur 4.6 ligt het plangebied in deelgebied 10: ‘Oosteinde’.



Figuur 4.6 Deelgebieden Masterplan Plus Hardenberg Centrum (Bron: gemeente Hardenberg)

#### Assenkruis

Om de gewenste kwaliteitsslag in het centrum mogelijk te maken wordt gestreefd naar een zgn. ‘assenkruisstelsel’. De ruimtelijke hoofdstructuur wordt dan hoofdzakelijk bepaald door twee verbindingssassen (noord-zuid en oost-west). Aan de eindpunten van de assen is een mengeling van publieke functies gepland die mensen moeten aantrekken. Ook worden op deze plekken parkeerplaatsen aangelegd als bronpunt om het centrumgebied te betreden. Onderhavig project vormt samen met het LOC een bronpunt voor het centrum.

#### Stedenbouwkundige uitgangspunten

Ten aanzien van de stedenbouwkundige uitgangspunten is in het Masterplan het volgende opgenomen:

Eén van de hoofduitgangspunten is het versterken van de ruimtelijke identiteit van het centrum ten opzichte van andere identiteiten van de omliggende gebieden, het historische centrum goed tot zijn recht te laten

komen en het vergroten van het kenmerkende onderscheid tussen de deelgebieden in het centrum. Het centrumgebied is een gebied met een eigen karakter.

De gebieden om het centrum heen hebben eveneens een eigen karakter. Door uit te gaan van de verschillende kwaliteiten ontstaat een diversiteit die een duidelijke kwaliteit voor Hardenberg oplevert. Een duidelijk onderscheid tussen stedelijk en niet stedelijk wonen zal worden nagestreefd. Een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied zal leiden tot een vergroting van de attractiviteit en sfeer binnen het gehele gebied.

Een ander hoofduitgangspunt is het versterken van de entrees en toegangen naar het centrum van Hardenberg. Voor bezoekers moet het duidelijk zijn waar het centrum begint. Dit betekent dat op de plaatsen waar belangrijk invalswegen bij het centrum komen, ruimtelijk zichtbaar moet zijn waar het centrum begint". De entrees kunnen zichtbaar gemaakt worden door afwijkende bouwmassa en architectuur. Afwijkende bouwmassa kan vormgegeven worden in bijvoorbeeld meerlaagse bebouwing die duidelijk anders is dan de bebouwing in de historische oost – west as. Juist aan de randen van het stadscentrum moet het onderscheid tussen de omliggende woningbouwlocaties en de stad Hardenberg zichtbaar zijn en ruimtelijk worden benadrukt.

Voor dit deelgebied wordt aangegeven dat de Voorstraat en het Oosteinde de oostwestas van het assenkruis in het centrum van Hardenberg vormen. Het gebied is voetgangersgebied. De auto kan geparkeerd worden in 1 van de bronpunten. Door deze bronpunten aan de assen te plaatsen, functioneren zij als 'publiekstrekkers'. De automobilist laat zijn auto hier achter en vervolgt zijn weg te voet. Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, gecombineerd met een versterking van het branchepatroon en de winkelstructuur zal zorgen voor een impuls voor de detailhandel.

Op de kop van het Oosteinde, de kruising met de noordzuidas bij het Klepperplein en bij het postkantoor is er ruimte voor belangrijke aanvullingen in bebouwing. Het gevelbeleid dient te worden gericht op een natuurlijke samenhang qua schaal, maat en kleur. Dit betekent dat iedere gevel zijn eigen identiteit heeft, waarbinnen toevoegingen aan aan- en opbouwen op getoetst dienen te worden. Om de samenhang tussen de afzonderlijke panden te behouden, dienen alle aanpassingen zowel voor de individuele panden als voor het totale gevelbeeld te worden bekeken.

#### *4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Masterplan (Plus) Gemeente Hardenberg'*

De uitgangspunten die zijn opgenomen in het Masterplan met betrekking tot de ontwikkeling worden in het kader van het plan nagestreefd. Zoals genoemd in het Masterplan en ook blijkt uit de huidige situatie waarin het pand leegstaat, beschikt de locatie over matige verhuurbaarheid voor detailhandel.

De toevoeging van woningen in het centrum voor starters sluit goed aan op het uitgangspunt van het Masterplan. Op deze plek op de hoek van het Oosteinde en de Stationsstraat wordt een schaalvergroting mogelijk gemaakt en zal een bijzonder accent in de bebouwing worden nagestreefd. In de regels van het bestemmingsplan is dit vertaald door, ten behoeve van de vastlegging van de bouwmassa, een maximale bouwhoogte van 16 meter op te nemen.

Daarom wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het 'Masterplan (Plus) Gemeente Hardenberg'.

#### **4.3.2 Welstand en Beeldkwaliteit**

Gelet op de markante locatie en het geplande programma wordt voor dit plan een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Door de vast te leggen beeldkwaliteit wordt de regie van de vormgeving, detaillering en kwaliteit van de gebouwde objecten en de buitenruimte verzorgd. Hiertoe bevat het Beeldkwaliteitsplan criteria die de welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' van de gemeente Hardenberg vervangt. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen en dient na vaststelling (gelijktijdig met dit bestemmingsplan) als toetsingskader voor de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

### 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.

#### 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 Doelgroepen

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

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

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

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

#### 4.3.3.4 Woningbouwprogramma kern Hardenberg

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

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

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

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarmee wordt voorzien in 35 appartementen. De planprocedure voor deze woningbouwontwikkeling vindt voornamelijk plaats in 2015. Waarschijnlijk wordt in 2016/2017 aangevangen met de daadwerkelijke herontwikkelingen van het gebied. Er is sprake van een behoefte aan woningen en de in die jaren beschikbare woningbouwaantallen zijn nog niet vergeven. Ten aanzien van de doelgroepen wordt opgemerkt dat de appartementen met name geschikt zijn voor jongeren. Qua inrichting en ligging voldoen de appartementen ook met name aan de eisen van deze doelgroep. Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'.

#### 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, waarbij opgemerkt wordt dat het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 8) gelijktijdig met dit bestemmingsplan wordt vastgesteld en daarmee het toetsingskader betreft.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

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

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De geluidsgevoelige objecten, de toe te voegen woningen, zijn niet gelegen binnen geluidzones. Andere omliggende wegen betreffen 30-km/uur wegen. Hiervoor gelden geen zones zoals hiervoor is aangegeven. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Omliggende 30-km/uur wegen zoals deze zijn voornamelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. De wegen zijn ook als zodanig ingericht doordat deze (gedeeltelijk) éénrichtingswegen betreffen en/of er wegversperringen voor motorvoertuigen aanwezig zijn. Gelet op het voorgenoemde zijn de verkeersbewegingen op deze wegen beperkt, zodat de geluidsbelasting van de wegen aanvaardbaar wordt geacht.

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De wettelijke geluidszone van de nabijgelegen spoorlijn bedraagt 200 meter. Het plangebied bevindt zich op ruim 500 meter van spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat de geluidsbelasting van individuele bedrijvigheid in paragraaf 5.5 (Milieuzonering) aan bod komt.

### 5.1.3 Conclusie

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

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten bodemonderzoeken

In dit geval zijn in het plangebied een Verkennend bodemonderzoek, een Nader bodemonderzoek en een Actualiseren bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten per onderzoek beschreven.

#### 5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Door Oranjewoud is in 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor Oosteinde 23 t/m 27 met twee verdachte deellocaties, namelijk het voormalig tankstation en voormalig garagebedrijf. De resultaten zijn weergegeven in het rapport van januari 2007. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Ter plaatse van het voormalig tankstation is in zowel grond als grondwater sterk verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond. Om te bepalen of er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging is het Nader bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2.2.2) uitgevoerd.

In de bovengrond van het overige terrein zijn plaatselijke licht verhoogde gehalten gemeten. In de originele ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond. In een rapportage van Tauw in 1990 werd verwezen dat een verhardingslaag bestaande uit sintels-, kool- en teerdelen aanwezig was. Omdat deze verhardingslaag tijdens het onderzoek niet is aangetroffen, wordt verondersteld dat deze niet meer aanwezig is. Hierop wordt in het nader onderzoek op ingegaan.

#### 5.2.2.2 Nader bodemonderzoek

Door Oranjewoud is in 2007 een nader bodemonderzoek uitgevoerd voor drietal deellocaties op het perceel Oosteinde 27, namelijk het voormalig tankstation, voormalig garagebedrijf en het achterterrein. De resultaten zijn weergegeven in het rapport van augustus 2007. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Ter plaatse van het voormalig tankstation zijn in zowel de grond als grondwater sterk verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond. Uit de resultaten blijkt dat op basis van de overschrijding van het hoeveelheidscriterium voor grond ( $> 25\text{m}^3$ ) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de hiermee samenhangende noodzaak tot sanering. Op basis van de risicobeoordeling (hoogst gemeten



concentraties) geldt echter geen spoedeisendheid tot sanering. De aanbeveling is om dit met een goedgekeurd saneringsplan te saneren.

Uit de onderzoeksresultaten ter plaatse van het voormalige garagebedrijf blijkt dat zowel in de grond als in het grondwater geen concentratieverhogingen zijn aangetoond. Gesteld wordt dat de activiteiten van het voormalig garagebedrijf geen negatieve invloed hebben gehad op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse.

Ter plaatse van het achterterrein is in de bovengrond (boring 218) een verontreiniging met PAK's aangetoond. De verontreiniging is in voldoende mate afgeperkt. Verwacht wordt dat er maximaal 5 m<sup>3</sup> met PAK sterk verontreinigde bovengrond aanwezig is. Aanbevolen wordt om bij herinrichting de verontreiniging onder milieukundige begeleiding te verwijderen.

#### 5.2.2.3 Actualiserend bodemonderzoek

Door Oranjewoud is in 2014 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd in de stoep voor Oosteinde 23-25 met als bodemkwaliteit in relatie tot de mobiele verontreiniging vast te leggen. De resultaten zijn weergegeven in het rapport van januari 2015. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de omvang van de grond- en grondwaterverontreiniging nagenoeg onveranderd is. De verontreinigingen zijn in december 2007 door de provincie Overijssel beschikt. Wel dient een eventuele sanering opnieuw te worden gemeld. Daarnaast dient er een nieuwe asbestinventarisatie uitgevoerd te worden na de sloop, omdat er asbest in de bebouwing aanwezig is.

### 5.2.3 Conclusie

De bodem en grondwaterkwaliteit wordt door sanering opgevaardeerd tot de gewenste kwaliteit voor de nieuwe bestemming (woonbestemming).

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Mede gelet op de vergelijking van de verkeersgeneratie van de huidige en nieuwe situatie zoals opgenomen in paragraaf 3.2.

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

#### 5.3.3 Conclusie

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

### 5.4 Externe veiligheid

#### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe 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.

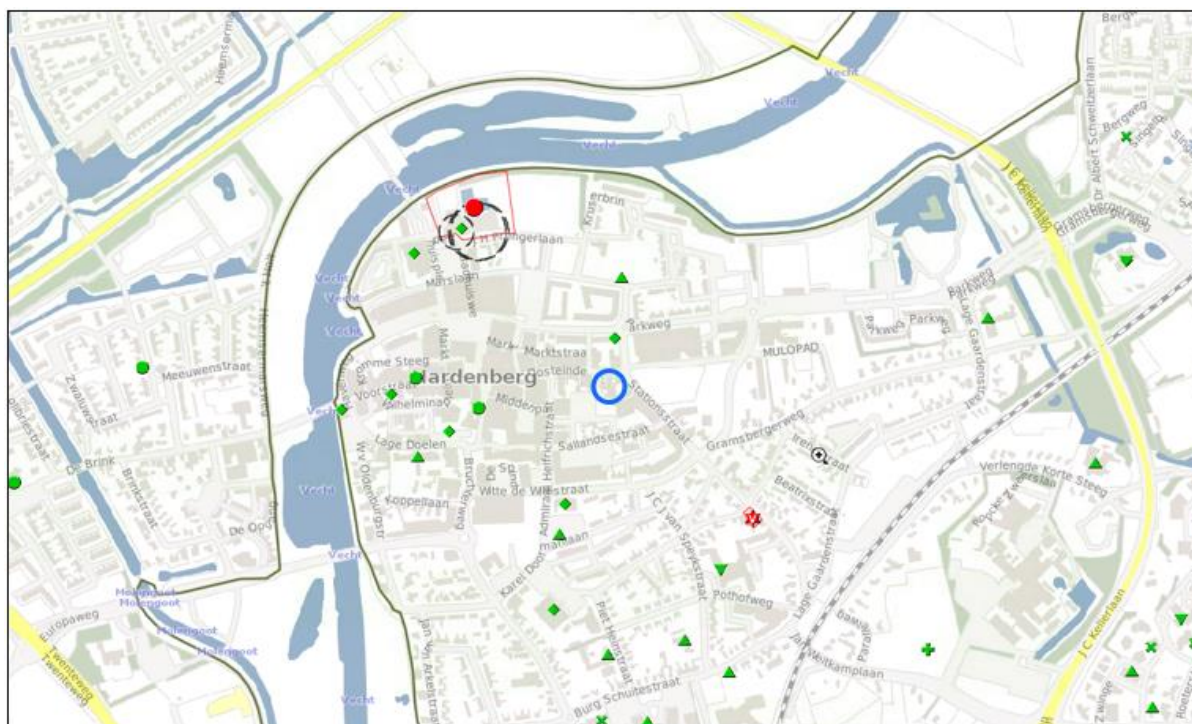
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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 (blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie aan het Oosteinde 25,25 en 27:

- 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 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.

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

Het gebied waarin het plangebied is gelegen, maakt onderdeel uit van het centrumgebied van de kern Hardenberg. In de directe omgeving zijn winkels en horeca aanwezig. Daarom kan de omgeving worden aangemerkt als 'gemengd gebied'

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval worden in totaal 35 nieuwe appartementen in het plangebied gerealiseerd. Ten aanzien van de functie 'wonen' wordt opgemerkt dat dit wordt beschouwd als een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 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). In de omgeving zijn diverse functies als dienstverlening, detailhandel, horeca en bovenwoningen toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave worden deze functies geschaard onder milieucategorie 1 en 2. Uitgaande van 'gemengd gebied' geldt voor deze functies een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de horecagelegenheid 'Den Herdenbergher' en het appartementencomplex is meer dan 10 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Daarbij wordt opgemerkt dat functies in de milieucategorieën 1 en 2 over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar worden geacht naast of onmiddellijk boven/onder woonbebouwing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 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. 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 325 meter ten noordoosten van het plangebied bevinden zich gronden welke tot de EHS behoren. 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 *Onderzoeksresultaten quickscan*

Aveco de Bondt heeft in dit geval een 'Quickscan flora en fauna' uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Het is niet uit te sluiten dat gebouw bewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (huismus, gierzwaluw) nestlocaties hebben in het plangebied. Geadviseerd wordt om ook een vervolgonderzoek voor de huismus en gierzwaluw uit te voeren zodat de aanwezigheid van deze soorten kan worden bepaald en het effect van de werkzaamheden duidelijk wordt.

Ten behoeve van de werkzaamheden worden wellicht enkele bomen gekapt en bosschages gerooid die mogelijk dienst kunnen doen als nestlocaties voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Door deze werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (globaal half maart – medio juli) zijn negatieve effecten op broedende vogels uit te sluiten. Indien binnen het broedseizoen met werkzaamheden worden gestart die nesten kunnen aantasten, is een controle door een ecooloog benodigd om zeker te zijn dat er geen broedgevallen aanwezig zijn, dan wel aangetast worden

Het voorkomen van beschermde vleermuissoorten is tevens niet uitgesloten. Geadviseerd wordt om, conform het meest recente vleermuisprotocol uit 2013, een nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om. Indien vleermuizen worden aangetoond in het vervolgonderzoek dient een ontheffing te worden aangevraagd voor de Flora- en Faunawet.

Leefgebieden van andere strikt beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied.

Opgemerkt wordt de leilindes aan de zijkant van de bebouwing worden gekapt. Hiervoor is geen omgevingsvergunning voor de activiteit kappen noodzakelijk.

#### 5.6.3.3 Onderzoeksresultaten nader onderzoek

Ecogroen heeft, gelet op de uitkomsten van de Quickscan, een nader Vleermuis- en broedvogelonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

In de bebouwing in het onderzoeksgebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Ook is geen sprake van belangrijke vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Wel zijn enkele langs vliegende/foeragerende vleermuizen waargenomen waaronder Rosse vleermuis, Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Vervolgstappen zoals een ontheffingsprocedure in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet aan de orde voor vleermuizen.

In het onderzoeksgebied zijn geen nestplaatsen van Huismus aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijken dergelijke nestplaatsen alleen in de omgeving (o.a. op zuidelijk en oostelijk gelegen erven) aanwezig. Vervolgstappen zoals een ontheffingsprocedure in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet aan de orde voor Huismus.

Er zijn in het onderzoeksgebied eveneens geen nestplaatsen van Gierzwaluw vastgesteld. In het nabijgelegen appartementencomplex boven de Aldi is wel één paartje aanwezig. De soort broedt hier in één van de speciaal voor de soort ingemetselde neststenen. Vervolgstappen zoals een ontheffingsprocedure in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet aan de orde voor Gierzwaluw.

#### 5.6.4 Conclusie

In de bebouwing in het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of nestplaatsen van Gierzwaluw en Huismus vastgesteld. Vanwege het ontbreken van strikt beschermde verblijfplaatsen/nestplaatsen, kunnen de panden zonder nadere voorwaarden afgebroken worden. Vervolgstappen zoals een ontheffingsprocedure in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet aan de orde. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten 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 relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

##### 5.7.1.2 Situatie plangebied

#### Archeologisch bureauonderzoek

In het centrum van Hardenberg, aan het Oosteinde, wordt een aantal woningen gesloopt en de bodem gesaneerd ten behoeve van nieuwbouw.

In 2005 is door BAAC een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd: Masterplan Hardenberg (BAAC-rapport 04.193). In dit rapport is per deelgebied aangegeven wat de archeologische verwachting is, of er onderzoek moet worden uitgevoerd en zo ja, in welke vorm. Het plangebied Oosteinde valt binnen deelgebied 10. In het rapport is daarover het volgende opgenomen:

#### *Deelgebied 10*

Algemeen: (oppervlakte circa 0,3 hectare)

Dit deelgebied is gelegen in het centrum van Hardenberg langs een historische weg (De huidige Stationstraat en Oosteinde) en tegenover de begraafplaats en de verdwenen middeleeuwse kerk. De weg, kerk en begraafplaats staan op de kaart van Jacob van Deventer uit circa 1560 (afb. 3) aangegeven.

Verwachting:

Op deze locatie kunnen er zich in de ondergrond nog resten van laat middeleeuwse bebouwing bevinden (kaart van Jacob van Deventer). De archeologische verwachting voor de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is daardoor hoog. Op basis van de geraadpleegde historische kaarten was niet vast te stellen of er zich op dit deelgebied een esdek bevindt. Licht er een esdek, dan is de verwachting voor het aantreffen van intacte sporen uit de perioden voor de Late Middeleeuwen middelhoog tot hoog.

Verstoring:

Op basis van de verstoringenkaart lijkt de verstoring ten gevolge van recente bebouwing matig te zijn, tussen de funderingen kunnen er nog intacte archeologische sporen in de ondergrond aanwezig zijn.

Aanbeveling:

Vanwege de hoge verwachting en de kans op het aantreffen van muurresten zal voorafgaande aan een bodemingreep een proefsleuven onderzoek dienen plaats te vinden.

#### **Advies Regioarcheoloog**

De Regioarcheoloog heeft voor deze locatie specifiek nader bureauonderzoek uitgevoerd. Voor het gehele advies van de Regioarcheoloog wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Uit historische kaarten blijkt dat er geen bebouwing aanwezig is geweest binnen het plangebied. Dit, in combinatie met de aanwezige bodemverontreiniging, maakt dat het plangebied, op archeologische gronden, vrijgegeven kan worden.

### **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 in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische gebiedswaarden. Tevens bevinden zich in de nabijheid van de locatie geen monumenten.



### 5.7.3 Conclusie

Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Van belemmeringen van cultuurhistorische waarden is geen sprake.

## 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 eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> 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 sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een beperkte oppervlakte en voorziet dit bestemmingsplan in maximaal 35 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 (tegenaan 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. Voor de locatie is een digitale watertoets ingevuld en heeft geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De bij deze procedure behorende 'Watertoetsresultaat' is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Gelet op deze procedure is nader overleg met het waterschap noodzakelijk.

Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

#### 6.2.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

##### Algemeen

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

##### Grondwater

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

### **Oppervlaktewater**

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig en het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

### **Hemelwater & Afvalwater**

Voor het centrumgebied geldt dat het water (hemelwater en huishoudelijke afvalwater) gescheiden moet worden aangeboden. Het afvalwater wordt afgevoerd net als in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering. Doordat sprake is van 35 nieuwe woningen zal er een toename van afvalwater zijn. De capaciteit van de bestaande riolering is naar verwachting toereikend om deze toename te kunnen afvangen.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten 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
- *Afwijken van de gebruiksregels:*  
Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het vergroten van het aantal toegestane woningen en het omzetten/toevoegen van zorgfuncties.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Specifiek is het gebruik van gronden als seksinrichting uitgesloten.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan.
- *Overige regels (Artikel 8)*  
In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de afstemming van de regels van dit bestemmingsplan met de welstandscriteria en de APV.

### 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.

### Wonen (Artikel 3)

In de regels bij deze bestemming is bepaald dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen en tevens voor aan huis verbonden beroepen, verkeer en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

Qua bouwregels is onderscheid gemaakt tussen *gebouwen en overkappingen* en *bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De bouwhoogte van de gebouwen wordt weergegeven op de verbeelding evenals het maximaal aantal toegestane wooneenheden (woningen).

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

In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat het gebruik van gronden voor het wonen strijdig is, indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor woningen met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> geldt een parkeernorm van 1,1 en voor grotere woningen geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Zoals in paragraaf 3.2.3 van deze toelichting reeds is aangegeven werd in de huidige situatie gebruikt gemaakt van 10,7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit gebruik van de openbare parkeerplaatsen zal in de toekomstige situatie worden voortgezet, inhoudende dat dit aantal kan worden verminderd van het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen.



## 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. Hoofddregel 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.

Voor de herontwikkeling van het projectgebied is in maart 2015 een realisatie overeenkomst (ROK) gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hardenberg. In deze overeenkomst zijn – naast afspraken over de ruimtelijke en financiële randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling tot stand kan komen- ook afspraken gemaakt over de door de gemeente gemaakte kosten voor planbegeleiding en het opstellen van het bestemmingsplan. Hierin is tevens de verantwoordelijkheid voor eventuele planschade geregeld.

Ten behoeve van de overeenkomst is door de initiatiefnemer een exploitatiebegroting opgesteld en gedeeld met de gemeente. De gemeente heeft deze op hoofdlijnen getoetst en meent dat het plan in principe financieel uitvoerbaar is door de ontwikkelaar met gebruikelijke winst & risico.

Het te realiseren programma wijkt af van het oorspronkelijke bedoelde programma zoals aangegeven in het Masterplan Centrum Hardenberg. Mede door de krimp van het huidige winkelgebied is de beoogde detailhandelsfunctie op de begane grond geschrapt. Het huidige programma voorziet nu in appartementen (koop en/of huur in verschillende grootte) voor jongeren. Dit past binnen de gemeentelijke kaders ten aanzien van de detailhandel en woningbouw.

De gesloten realisatieovereenkomst is aan te merken als anterieure overeenkomst in de zin van de Wro zodat de gemeente op basis hiervan kan besluiten dat zij geen exploitatieplan hoeft vast te stellen bij het onderhavige bestemmingsplan (artikel 6:24 jo. 6:12 Wro).

Alles overziend meent de gemeente Hardenberg dat er geen financieel-economische redenen zijn om er aan te twifelen dat het plangebied voor het einde van de looptijd van dit onderhavige bestemmingsplan tot ontwikkeling zal zijn gebracht.

Samengevat baseert de gemeente dit op de volgende punten:

- Tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de ruimtelijke en financiële condities waarbinnen het plan gerealiseerd kan worden, zo ook over de kosten van planbegeleiding en opstellen van het bestemmingsplan.
- Er is een marktpartij die bereid is het gebied voor eigen rekening en risico het voorgenomen programma te ontwikkelen
- De plannen passen binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel en woningbouw.

## 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

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie gaat akkoord met plan.

#### 9.1.3      Waterschap Vechtstromen

Het plan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen. Het waterschap zag geen aanleiding nader te reageren op het plan.

### 9.2      Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 2 december 2015 voor 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 12 januari 2016. Tijdens de inzageperiode kan iedereen een inspraakreactie indienen. Er zijn geen inspraakreacties ingekomen.

### 9.3      Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan heeft vanaf woensdag 17 februari 2016 voor 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 29 maart 2016. Tijdens de inzageperiode kan iedereen een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

- Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 2      Nader bodemonderzoek**
- Bijlage 3      Actualiserend bodemonderzoek**
- Bijlage 4      Quickscan flora en fauna**
- Bijlage 5      Memo Vleermuis- en broedvogelonderzoek**
- Bijlage 6      Advies Regioarcheoloog**
- Bijlage 7      Watertoetsresultaat**
- Bijlage 8      Beeldkwaliteitsplan Oosteinde 23-27, Hardenberg**