



GEMEENTE HARDENBERG

*Bestemmingsplan
Hardenberg Centrum, Voorstraat 18
Hardenberg*

Februari 2019

Vastgesteld



BESTEMMINGSPLAN HARDENBERG CENTRUM, VOORSTRAAT 18 HARDENBERG

Plan: Bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Voorstraat 18 Hardenberg
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00273-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: Februari 2019



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	HARDENBERG.....	8
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING.....	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	AANLEIDING	11
3.2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	ECOLOGIE.....	34
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	40
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	46
9.1	VOOROVERLEG.....	46
9.2	INSPRAAK.....	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		47
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 2	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Voorstraat 18 in het centrum van de kern Hardenberg staat een voormalig horecapand. De aanwezige bebouwing is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de gebruikerseisen en gewenste stedenbouwkundige uitstraling van het centrum van Hardenberg.

Initiatiefnemer is voornemens om het pand te slopen en het perceel te herontwikkelen. Deze herontwikkeling betreft de realisatie van een gebouw, met op de begane grond een lunchroom en op de eerste en tweede verdieping in totaal 4 appartementen. De herontwikkeling leidt tot een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ook vanuit functioneel oogpunt is de ontwikkeling als passend aan te merken.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Voorstraat 18 in het centrum van de kern Hardenberg. Kadastraal is het plangebied bekend als Stad-Hardenberg, sectie A, nummer 147. De ligging van het plangebied in de kern Hardenberg en de ligging ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Hardenberg en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

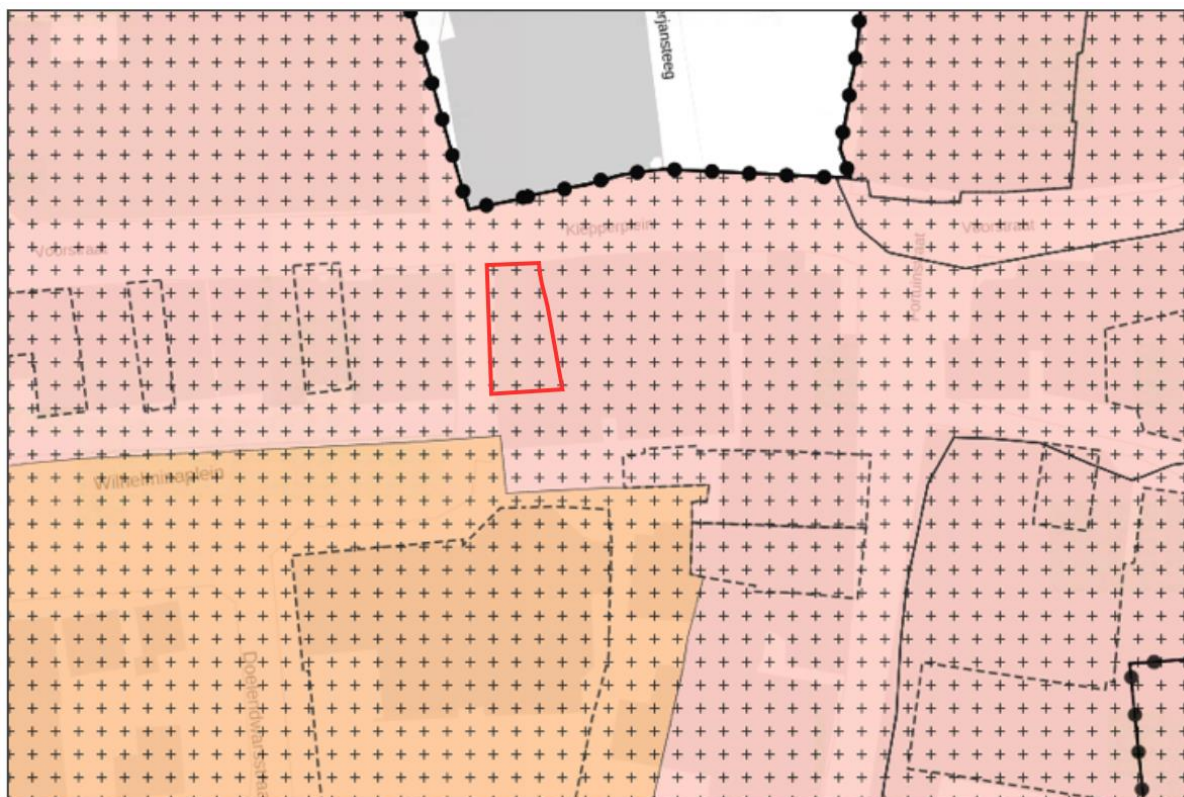
Het 'Bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Voorstraat 18 Hardenberg' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00273-VG01) en een renvooi;
- regels.

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 planologisch regime

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



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

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bedoeld voor onder andere detailhandel, horeca (categorie) 1, het bestaande aantal woningen en bestaande bedrijven. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogtes.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is opgenomen ter bescherming van de eventueel te verwachten archeologische waarden. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 0,4 meter en een oppervlakte hebben groter dan 250 m² is een archeologisch onderzoek vereist.

De voorgenomen herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien het aantal beoogde woningen (appartementen) meer bedraagt dan het bestaande aantal. Daarnaast wordt van de rooilijn afgeweken en de bestaande bouw- en goothoogte wordt overschreden.

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. Bij de nederzettingsvorm van Hardenberg, de zogenaamde 'voorstraatdorpen' ligt de belangrijkste straat (meestal Voorstraat genoemd) haaks op een waterloop en eindigt vaak op een kerkhof. Het gebied rondom de Voorstraat en het Wilhelminaplein is het oudste deel van de stad. In dit stadsdeel is het historische, kleinschalige patroon van steegjes nog steeds aanwezig.

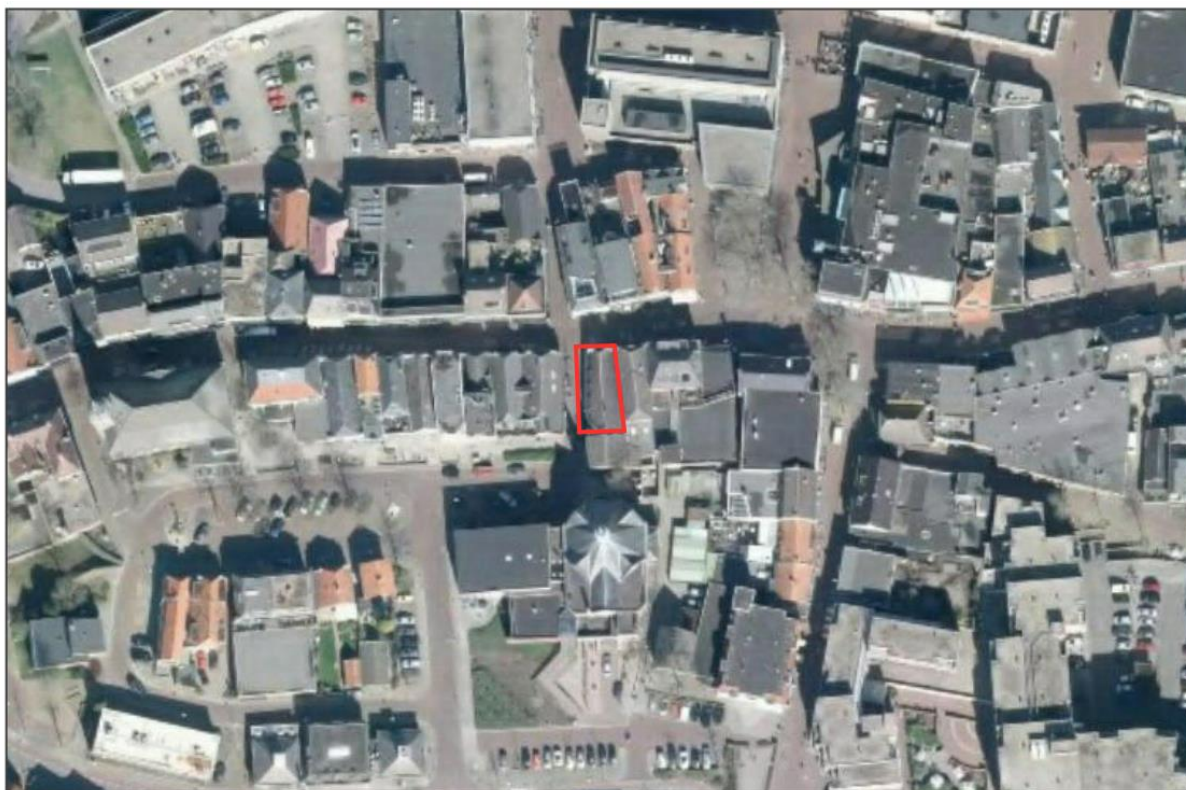
In de historische topografische kaarten in afbeelding 2.1 is de groei die Hardenberg vanaf 1900 tot 1970 heeft doorgemaakt goed af te lezen. De Voorstraat maakt deel uit van de historische structuur van het centrum. Het plangebied, de locatie aan Voorstraat 18, behoort op de historische kaarten tot het centrum van Hardenberg. Op alle kaarten is de locatie bebouwd.



Afbeelding 2.1 Historische ontwikkeling Hardenberg op historische kaarten uit 1900, 1950 en 1970 (Bron: Provincie Overijssel)

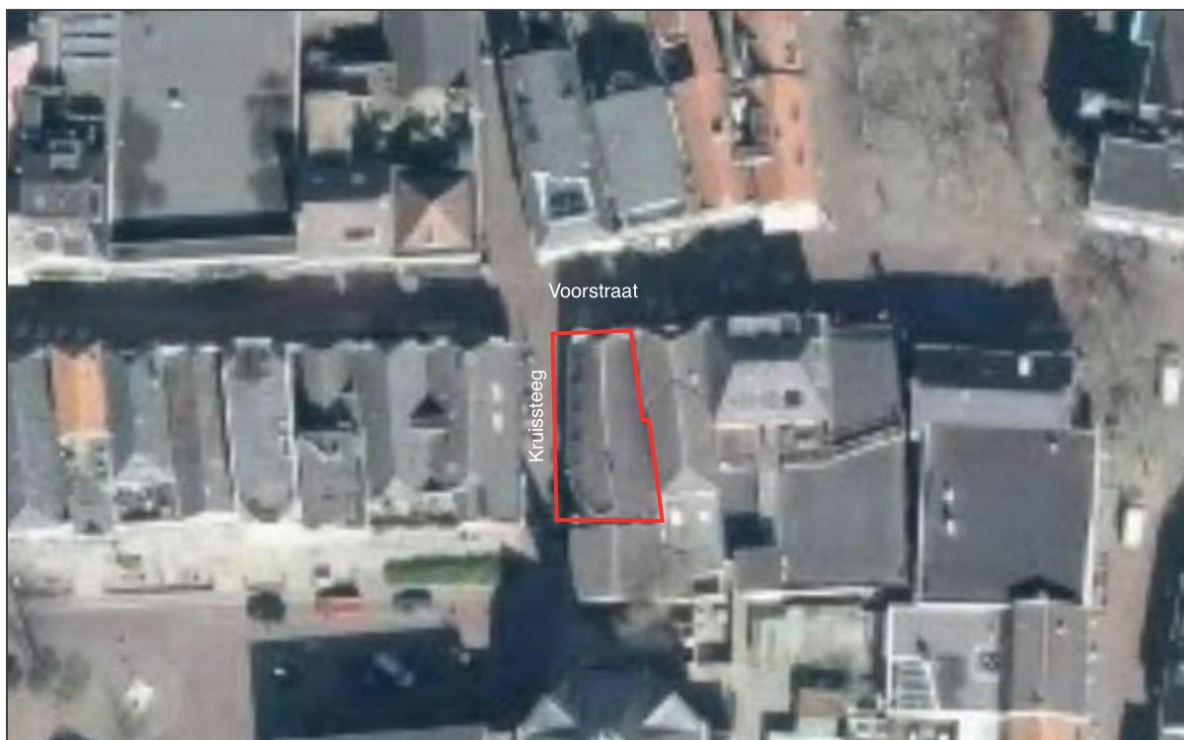
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is in het midden van het centrum van Hardenberg gelegen en ligt op de hoek Voorstraat – Kruissteeg. Voorstraat behoort tot het kernwinkelgebied van Hardenberg. Aan de noord-, oost- 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. Aan de zuidzijde zijn de 'Höftekerk' en een grondgebonden woning aanwezig. In afbeelding 2.2 is het plangebied met indicatieve planbegrenzing weergegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Bing Maps)

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een voormalig horecapand met daarboven een woning. Het pand staat leeg en is sterk verouderd. Een klein deel van het plangebied ligt naast het bestaande pand en maakt deel uit van de Kruissteeg. In afbeelding 2.3 is dit weergegeven. In afbeelding 2.4 zijn enkele straatbeelden van het pand vanaf de Voorstraat en het Wilhelminaplein opgenomen.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Bing Maps)



Afbeelding 2.4 Aanzichten van de bebouwing (Bron: Dedem architectuur)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Aanleiding

Het plangebied was voorheen in gebruik ten behoeve van horeca (begane grond) en wonen (1^e verdieping). Het bestaande pand staat al enige tijd leeg. Gezien de staat van de bebouwing is het niet voor de hand liggend om het huidige pand weer in gebruik te nemen en opknappen/renoveren is redelijkerwijs geen optie. Daarnaast ligt het pand in het kernwinkelgebied van Hardenberg en hier is behoefte aan zowel een kwalitatieve als kwantitatieve verbetering van het winkelveorzieningsniveau.

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. 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.

Daarnaast biedt het wonen boven winkels goede mogelijkheden. Het is een goede manier van intensief ruimtegebruik en de woningen voldoen aan bepaalde criteria waar mensen met de wens tot wonen in het centrum om vragen. Het gaat dan met name om de nabijheid van allerlei voorzieningen. Ook past het wonen boven winkels bij de doelstelling om het centrum levendiger, leefbaarder en sociaal veiliger te maken.

Verder streeft de gemeente er naar om vraaggericht te gaan bouwen. Bijzondere aandacht gaat uit naar het bouwen voor de diverse (bijzondere) doelgroepen. In voorliggend geval wordt gebouwd voor specifieke doelgroepen die behoefte hebben aan een betaalbare woning in de nabijheid van het centrum (starters en alleenstaanden). Door het ontbreken van voldoende kwalitatief woningaanbod voor starters en alleenstaanden, trekt deze doelgroep weg uit de kern Hardenberg. Het is van belang deze doelgroep te behouden, aangezien deze belangrijk is voor de opbouw van de lokale gemeenschap, het actief blijven van het verenigingsleven en het behoud van voorzieningen.

3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing te slopen en een nieuw pand te realiseren. Op de begane grond wordt een lunchroom (circa 120 m²) gerealiseerd en op de twee verdiepingen in totaal 4 appartementen (circa 50 m² per appartement). De appartementen zijn vooral geschikt voor starters en alleenstaanden. Berging ten behoeve van de appartementen wordt inpandig, op de begane grond, gerealiseerd. De bebouwingsmassa bestaat uit maximaal 3 bouwlagen tot een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De nieuwe bebouwing zal in lijn worden gebouwd met de huidige bebouwingslijn aan de Voorstraat. Daarnaast zal de bebouwing ten opzichte van de huidige situatie iets breder zijn en de Kruissteeg zal iets smaller worden als gevolg van dit bouwplan. Het plan voorziet vanuit het oogpunt van maat, schaal en positionering in een passende invulling van het plangebied ten opzichte van de omgeving en leidt tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en 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 verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Hardenberg uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'¹, wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie 'centrum'.

3.3.2 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.

Huidige situatie

Op dit moment bestaat de bebouwing uit circa 140 m² vloeroppervlak dat bestemd is voor diverse functies behorende bij een centrumgebied. Daarnaast is op de eerste verdieping een woning gesitueerd.

Functie	Aantal m ² bvo/aantal woningen	Verkeersgeneratie
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	± 140	Gemiddeld 32,8 per 100 m ² bvo
Koop, etage, goedkoop	1	Gemiddeld 5,2

Gelet op het brutovloeroppervlakte van circa 140 m² en een woning, brengt de huidige (toegestane) situatie een verkeergeneratie van (32,8 x 1,4 = 46 en 5,2 x 1 = 5,2) 51,2 verkeersbewegingen per dag met zich mee.

Toekomstige situatie

Functie	Aantal m ² bvo/Aantal woningen	Verkeersgeneratie
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	± 120 m ²	Gemiddeld 32,8 per 100 m ² bvo
Koop, etage, goedkoop	4	5,2 per woning

Dit komt neer op een verkeersgeneratie van (32,8 x 1,2 = 39,4 en 5,2 x 4 = 20,8) 60,2 verkeersbewegingen per dag.

Een vergelijking met de huidige situatie laat zien dat het plan een lichte (planologische) toename van de verkeersgeneratie met zich mee brengt. De verkeersgeneratie zal echter geen onevenredige overlast met zich meebrengen, aangezien de verkeersbewegingen over de gehele dag plaatsvinden. Bezoekers van de lunchroom zullen overdag de verkeersbewegingen veroorzaken en de bewoners van de appartementen voornamelijk in de avond. Het plan heeft hierdoor geen noemenswaardige consequenties voor de bestaande verkeersintensiteiten, wegenstructuur en verkeersveiligheid.

3.3.3 Parkeren

Initiatiefnemer dient ten behoeve van de te realiseren woningen (appartementen) drie parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein. Aangezien dit niet mogelijk is, dient de initiatiefnemer een bijdrage voor drie parkeerplaatsen te leveren aan het parkeerbonds. Opgemerkt wordt dat de horeca functie (lunchroom) geen gevolgen heeft voor het benodigde aantal parkeerplaatsen, aangezien het pand voorheen ook in gebruik was ten behoeve van horeca.

¹ Bron: CBS Statline

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien (planologisch gezien) sprake is van een toevoeging van drie woningen. Ten aanzien van de ruimte op de begane grond (lunchroom) kan gesteld worden dat er sprake is van het herontwikkelen van een centrum pand. Planologisch gezien worden er – uitgezonderd de drie woningen – geen extra gebruiksmogelijkheden aan het plangebied toegekend. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);

- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

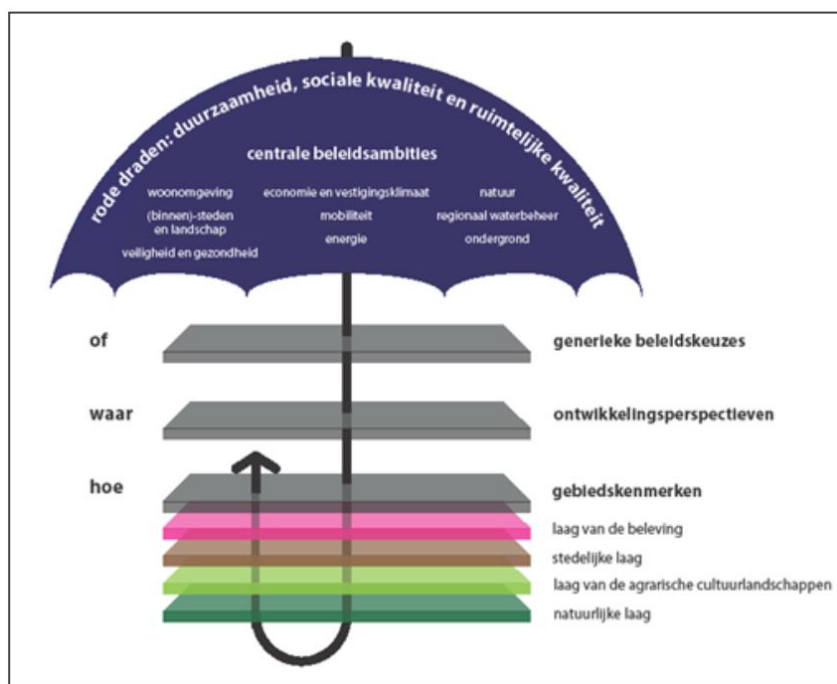
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskennmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3 (lid 1): Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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 binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen 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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

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 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. Gebleken is dat herbenutting van de bestaande bebouwing redelijkerwijs geen optie is. Vervangende nieuwbouw op de bestaande locatie is indachtig het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik het meest wenselijk. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

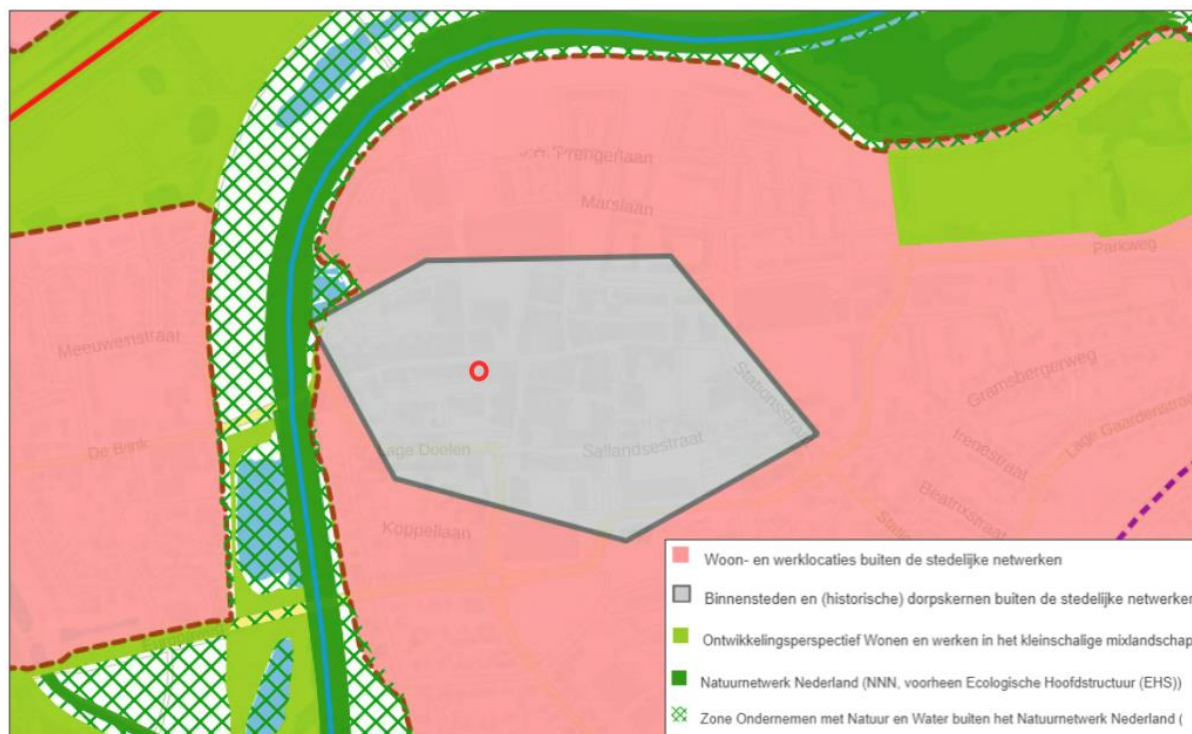
In paragraaf 4.3.3 vindt toetsing plaats aan de gemeentelijke woonvisie. Daaruit blijkt dat de realisatie van de appartementen in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). In de Stedelijke Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- stedelijke netwerken als motor;
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus;
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectief 'Binnensteden en (historische) dorpskernen buiten de stedelijke netwerken'.



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

‘Binnensteden en (historische) dorpskernen buiten de stedelijke netwerken’

De binnensteden en dorpskernen leggen de basis voor de identiteit van de steden en dorpen. Behoud en gebruik van het aanwezige historisch erfgoed draagt bij aan versterking van de identiteit en de toeristische aantrekkingskracht. In dorpskernen en binnensteden buiten de stedelijke netwerken is ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur etcetera). Er wordt gestuurd op concentratie van detailhandel in kernwinkelgebieden.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Met de vervangende nieuwbouw in het plangebied wordt ingezet op het ontwikkelen van een lunchroom en vier woningen (appartementen). 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 boven winkels is gelet op intensief ruimtegebruik en het verlevendigen van het leefklimaat in de binnenstad aanvaardbaar.

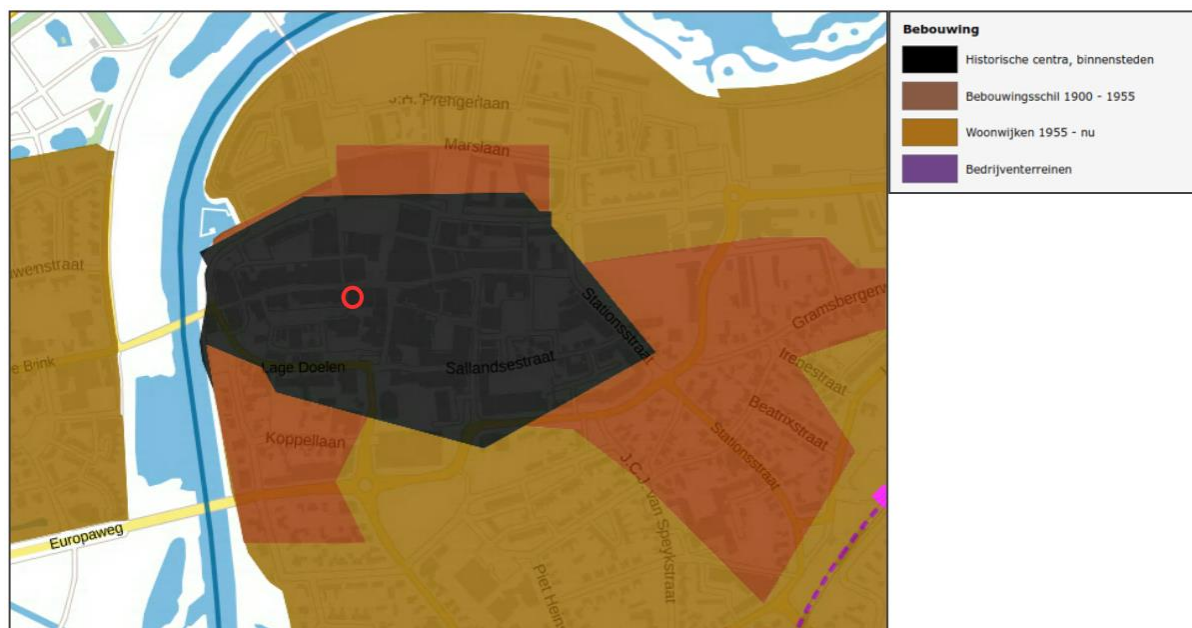
Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de ‘Laag van de beleving’ 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 ‘Historische centra, binnensteden, landstadjes’. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede De 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Historische centra, binnensteden'

De historische centra en binnensteden vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakters verschillen op korte afstand. Veel historische centra en binnensteden herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg etcetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het centrum, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De herontwikkeling ter plaatse van het plangebied draagt bij aan versterking van het voorzieningen- en woonaanbod van Hardenberg. De bebouwing voegt zich in maat en schaal in de omgeving; een gebouw van 3 bouwlagen op de hoek Voorstraat – Kruissteeg. Daarnaast voegt het gebouw zich in de bestaande bebouwingslijn van de Voorstraat. 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.
8. Het stationsgebied wordt een aantrekkelijk en goed bereikbaar woon-en werkgebied met een sterke ruimtelijke relatie met het centrum van Hardenberg.
9. Duurzaamheid geldt als uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen in het centrumgebied.

De lunchroom binnen het plangebied sluit in ieder geval aan bij punten 1 en 6. De woningbouw binnen het plangebied sluit aan bij punt 4. Er is sprake van een uitbreiding van de woningvoorraad en een verbetering van een toegang naar het centrum van Hardenberg.

Ten aanzien van de lunchroom wordt in het Masterplan aangegeven dat er behoefte is aan opwaardering van de winkelkern tot een kern met een regionaal voorzieningenniveau. Zowel een kwalitatieve als kwantitatieve verbetering.

Ten aanzien van de functie wonen wordt in het Masterplan aangegeven dat de gemeente Hardenberg graag het wonen boven winkels wil stimuleren in verband met intensief ruimtegebruik en het verlevendigen van het leefklimaat in de binnenstad.

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.

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 valt binnen twee van deze deelprojecten (Voorstraat – Oosteinde en Wilhelminaplein).

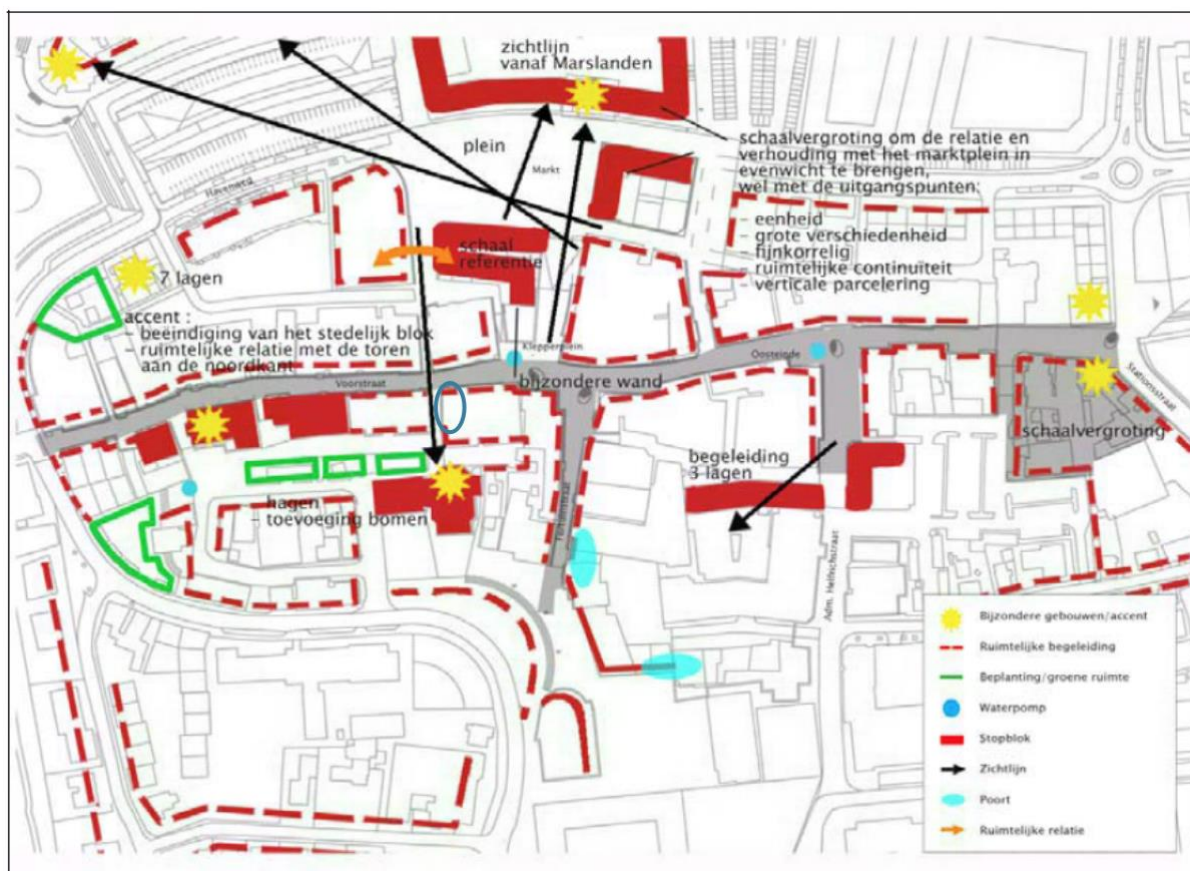
4.3.1.3 Ruimtelijke opzet deelgebied 'Voorstraat - Oosteinde'

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 afbeelding 4.4 is een impressie van de toekomstige situatie 'Voorstraat – Oosteinde' en omgeving weergegeven. De ligging van het plangebied is aangegeven met de blauwe cirkel.



Afbeelding 4.4 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.

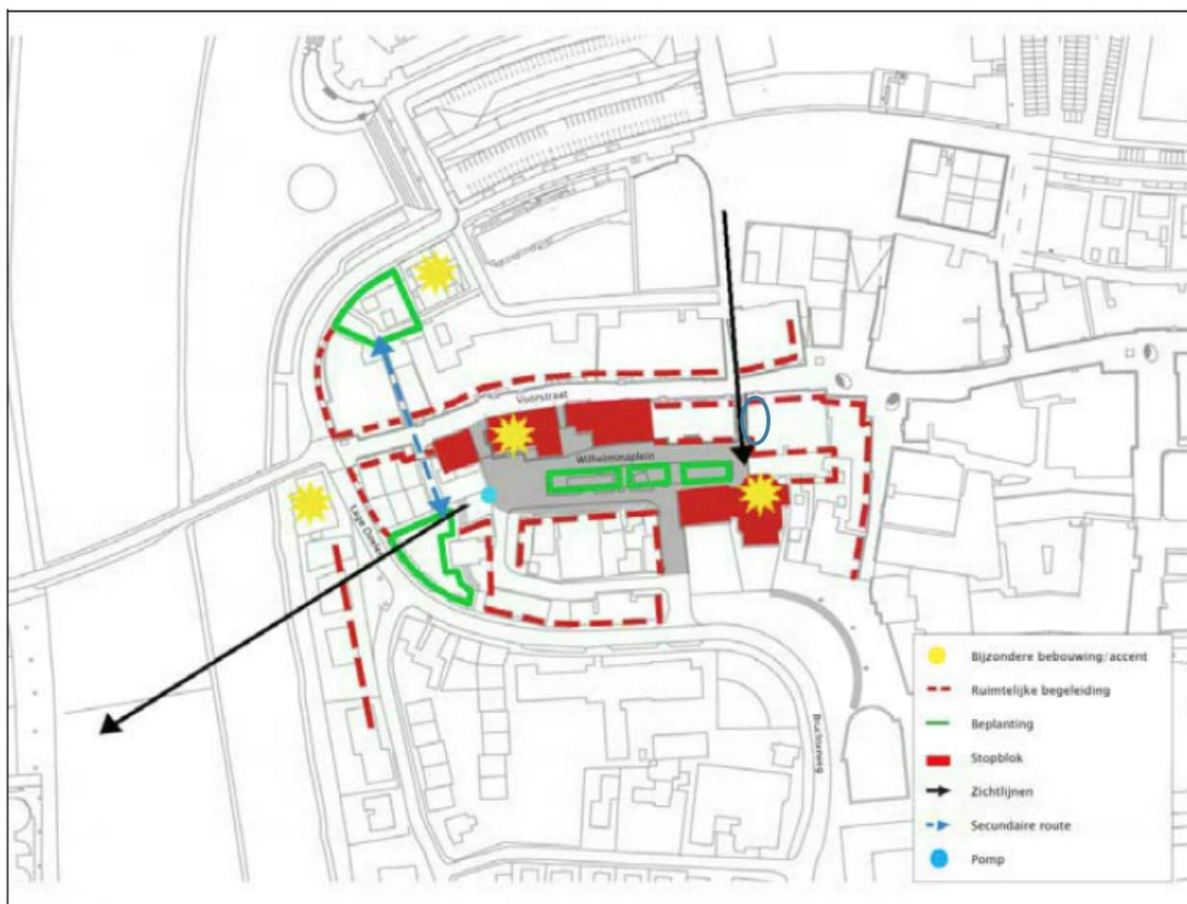
4.3.1.4 Ruimtelijke opzet deelgebied 'Wilhelminaplein'

Huidige situatie

Het Wilhelminaplein ligt direct ten zuiden van de Voorstraat. Het is een verstild verscholen gelegen plein met een grote historische waarde. Het plein kenmerkt zich door panden met een monumentaal karakter, passend bij de schaal van Hardenberg. Het plein heeft een goede ruimtelijke verhouding. Een deel van de bebouwing aan de Voorstraat staat met de achterzijde aan het Wilhelminaplein. Een deel van deze achterzijden zijn inmiddels ontwikkeld tot voorzijden aan het plein. Een bijzonder ruimtelijk aspect is de hoge ligging van het plein ten opzichte van de bebouwing aan de randen van het plein met in het midden vier linden in een lijn gesitueerd.

Toekomstige situatie

In afbeelding 4.5 is een impressie van de toekomstige situatie 'Wilhelminaplein' en omgeving weergegeven. De ligging van het plangebied is aangegeven met de blauwe cirkel.



Afbeelding 4.5 Impressie van de toekomstige situatie 'Wilhelminaplein' en omgeving (Bron: gemeente Hardenberg)

Gekozen is dat het plein een verblijfsfunctie krijgt en dat het parkeren elders wordt ondergebracht (met uitzondering voor bijzondere kerkdiensten). Een en ander betekent dat de ruimtelijke eenheid van het plein geaccentueerd moet worden. Het wordt een woon-/verblijfsplein met de kwaliteiten van een verstilde ruimte, waarin functies als aan huis gebonden beroepen (bijvoorbeeld sierambachten), culturele functies, galeries en een kunsthuis zich kunnen verenigen. Echter: geen horecagelegenheden of andere verkeersaantrekkende functies. Dit oude stukje Hardenberg behoudt en versterkt hierdoor zijn eigen specifieke karakter. Tevens behoren "verstilde spelen" zoals jeu de boules, schaken en andere spelfaciliteiten tot de mogelijkheden op het plein. Door een 'afdruk' van de voormalige bebouwing in de bestrating zichtbaar te maken is het mogelijk de historie van het Wilhelminaplein af te lezen. Eventuele nieuwe bebouwing moet voldoen aan de kleinschalige opzet van de huidige pleinbebouwing en passen binnen de historische schaal van het Wilhelminaplein. Tevens dient er rekening gehouden te worden met de bestaande zichtlijnen richting de molen in Heemsermars en de

Vecht. Bestaande bomen op het plein blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en eventueel zullen nieuwe bomen worden toegevoegd.

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

Met de herontwikkeling van het perceel op de hoek Voorstraat – Kruissteeg wordt een aanloopweg naar het centrum van Hardenberg versterkt. De ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad in het centrumgebied en het concentreren van winkels en voorzieningen in het centrum. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan het verlevendigen van het leefklimaat in de binnenstad, door de appartementen op de 1^e en 2^e verdieping te realiseren. Daarom wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het 'Masterplan (Plus) Gemeente Hardenberg'.

4.3.2 Woonvisie Hardenberg 2013-2020

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Visie

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

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

4.3.2.3 Doelgroepen

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

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

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

Daarnaast blijft nieuwbouw nodig om in de behoefte te voorzien; de voorraad aan bestaande woningen voldoet niet altijd in kwantitatief of kwalitatief opzicht. Met nieuwbouw kan ingespeeld worden op de

veranderende wooncarrière en afnemende doorstroming. De gemeente wil dat de benodigde nieuwbouw vraaggestuurd gerealiseerd wordt: de koper staat centraal.

4.3.2.4 Woningbouwprogramma kern Hardenberg

Voor nieuwbouw in de gemeente Hardenberg is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op deze dynamische vraag. In het 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
Subtotaal Hardenberg	2906	42	112	170	203	249	240	347	156

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

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarmee wordt voorzien in 4 woningen (appartementen). Op dit moment is er ook al 1 woning aanwezig, dus het gaat om 3 extra woningen. De planprocedure voor deze woningbouwontwikkeling vindt voornamelijk plaats in 2018. Waarschijnlijk wordt rond het begin van 2019 aangevangen met de daadwerkelijke herontwikkeling van het gebied. Er is sprake van een behoefte aan woningen en de in die jaren beschikbare woningbouwaantallen zijn nog niet vergeven. Daarom wordt geconcludeerd dat voor wat betreft de kwantitatieve behoefte wordt voldaan aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'.

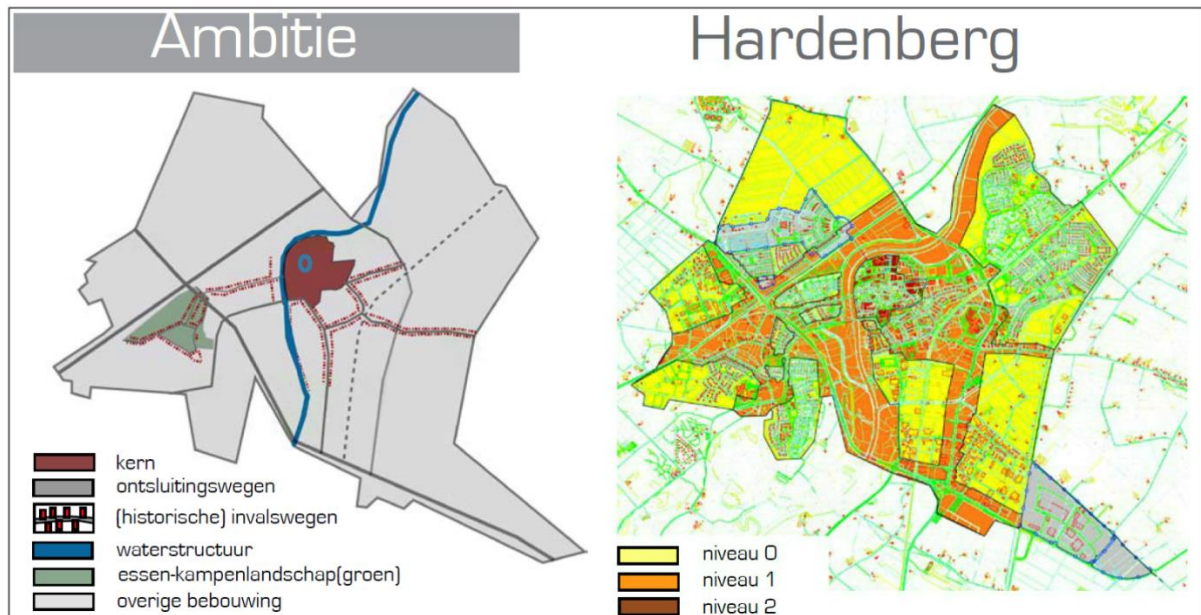
Wat betreft de kwalitatieve behoefte kan gesteld worden dat in de gemeente Hardenberg vooral de aandacht uit gaat naar mensen met een laag inkomen, jongeren, senioren en hulpbehoevenden. De appartementen die met dit initiatief worden gerealiseerd zijn vooral geschikt voor starters en alleenstaanden (jongeren en senioren). De appartementen kunnen dus bijdragen aan een verbeterde doorstroming, maar ook voorzien in een betaalbare woonruimte voor starters. Daarom wordt ook geconcludeerd dat voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'.

4.3.3 Welstandsnota Hardenberg

4.3.3.1 Inleiding

De welstandsnota 'Welstandsnota Hardenberg' is door de raad van de gemeente Hardenberg vastgesteld op 29 november 2011. Doelstelling van de Welstandsnota is dat de planontwikkeling uiteindelijk goed tot zijn recht komt in relatie tot zijn direct omgeving. In de Welstandsnota zijn zes gebieden te onderscheiden waar per gebied het beleid is samengevat op basis van de waardering en ambitiebepaling. Alle gebieden zijn ingedeeld naar drie niveaus van welstand, namelijk: niveau 0 (laag), niveau 1 (midden) en niveau 2 (hoog). Verder zijn aan alle gebieden welstandscriteria gekoppeld als nadere specificatie van het gebiedsgericht beleid.

Onderhavig plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'Hardenberg'. In afbeelding 4.6 is een uitsnede van een kaart behorende bij de 'Welstandsnota Hardenberg' weergegeven. De ligging van het plangebied is aangegeven met de blauwe cirkel.



Afbeelding 4.6 Deelgebied welstandsnota (Bron: gemeente Hardenberg)

4.3.3.2 Hardenberg

Het plangebied ligt in de kern van Hardenberg en o.a. de volgende ambitie behoort bij dit deelgebied:

- Behoud en versterking van de verscheidenheid in architectuur in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame.

Daarnaast is de kern van Hardenberg aangemerkt als een deelgebied met een welstandsniveau 2. Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Het beleid is er op gericht om dit beeld te handhaven en te versterken. Hierna wordt op de meest van belang zijnde criteria behorend bij welstandsniveau 2 ingegaan.

Algemeen

- De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te versterken.

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit maar is passend in het straatbeeld.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

Materiaal en kleurgebruik

- Uitgangspunt is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van (bak)steen overheerst.

Detaillering

- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Hardenberg'

Bij het realiseren van het pand wordt rekening gehouden met de bestaande bouwwerken in de omgeving en het kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving. Daarnaast zal de hoofdmassa helder worden vormgegeven en de voor- en zijgevel zullen een eigen identiteit hebben. Bij het uiteindelijke bouwplan zal het ontwerp getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. 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 appartementen, zijn niet gelegen binnen geluidzones. Andere omliggende wegen (Wilhelminaplein, Voorstraat) betreffen een 30-km/uur weg en een voetgangersgebied. 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. Het Wilhelminaplein en de Voorstraat 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

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen aanwezig. 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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Rouwmaat Groep heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie. Het is niet bekend of op de onderzoekslocatie asbest in de bodem aanwezig is.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze is het volgende aangetroffen:

- a) boring 3 (van 15-50 cm-mv) puin (licht);
- b) boring 4 (van 15-50 cm-mv) puin (licht).

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) de grond licht verontreinigd is met Koper, Kwik, Lood en PAK;
- b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium

Het is bekend dat in de bodem en in het grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

5.2.3 Conclusie

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat 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 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

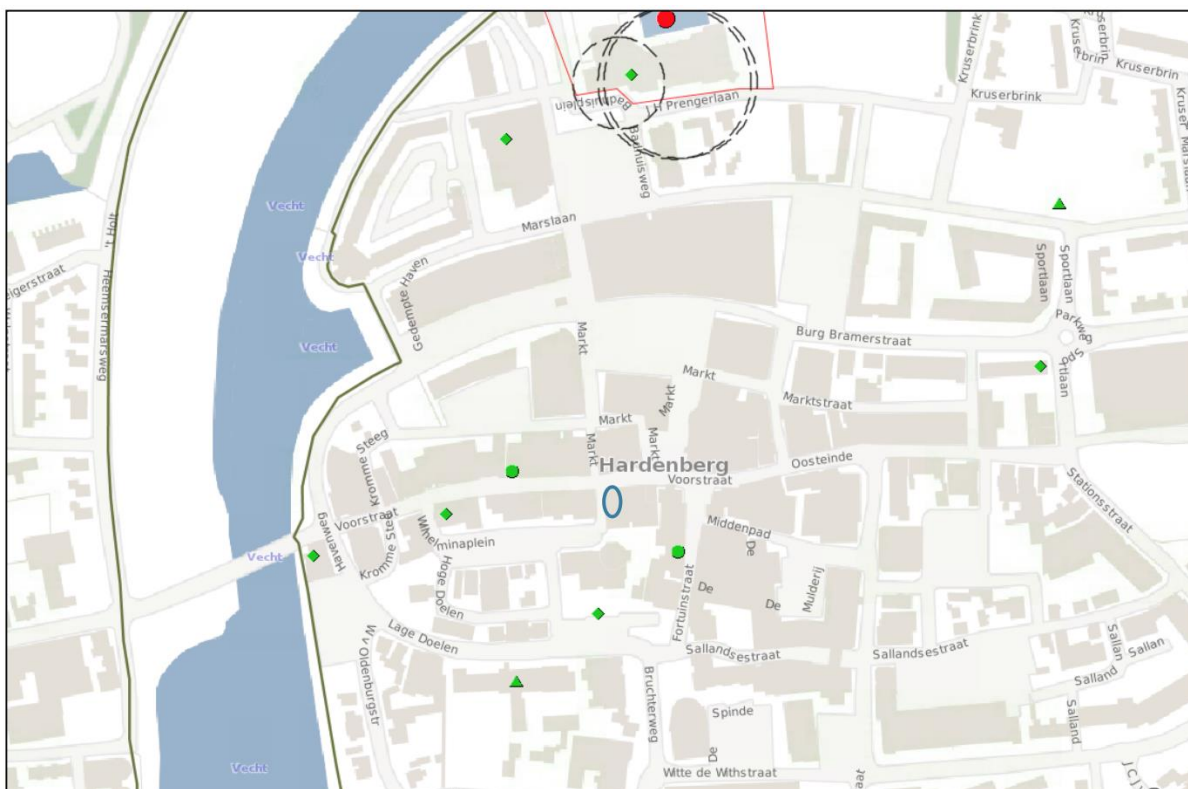
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie

en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

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, horeca en woningen 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 wordt een gebouw, met daarin een lunchroom en 4 woningen (appartementen), 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.

Ten aanzien van de lunchroom wordt opgemerkt dat diverse functies als dienstverlening, detailhandel en horeca zijn toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave worden deze functies geschaard onder milieucategorie 1. Uitgaande van 'gemengd gebied' geldt voor deze functies een richtafstand van 0 meter. De afstand tussen de gebouwen is 0 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Tevens worden functies in de milieucategorie 1 over het algemeen (gezien de geringe milieubelasting) toelaatbaar geacht naast of onmiddellijk boven/onder woonbebouwing. Opgemerkt wordt dat de beoogde functies ook in de huidige situatie al worden toegestaan.

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. Uitgaande van 'gemengd gebied' geldt voor deze functies een richtafstand van 0 meter. De afstand tussen het naastgelegen gebouw en de bebouwing binnen het plangebied is 0 meter, hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Opgemerkt wordt dat functies in de milieucategorieën 1 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 Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming

5.6.2 Gebiedsbescherming

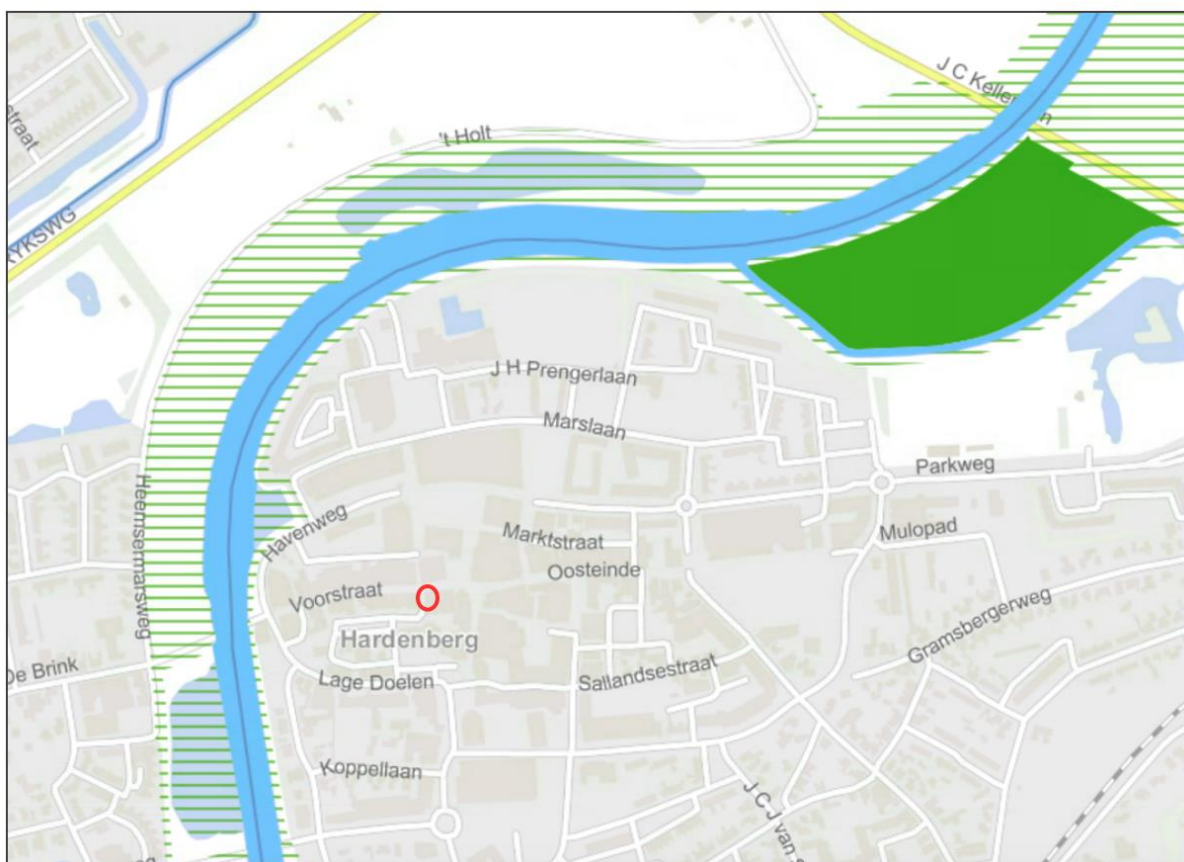
5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' is gelegen op een afstand van circa 7,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied (rode cirkel) ten opzichte van gronden die behoren tot het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 170 meter van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

Natuurbank Overijssel heeft in dit geval een 'Quicksan 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 2 bij deze toelichting.

5.6.3.2 Onderzoeksresultaten

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen.

Het plangebied behoort niet tot het functionele leefgebied van beschermde flora- of faunasoorten en het plangebied ligt buiten de begrenzing van beschermd (natuur)gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren conform wet- en regelgeving voor beschermde flora- en faunasoorten.

Daarnaast wordt rekening gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.6.4 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet 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 projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hardenberg heeft de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in dubbelbestemmingen.

De gronden die tot het plangebied behoren zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Voor het bouwen van een of meerdere bouwwerken op deze gronden, met een (gezamenlijke) oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van 40 cm of meer, zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

In het voorliggende geval is de oppervlakte van de gronden in het plangebied kleiner dan 250 m². Tevens wordt opgemerkt dat de gronden in het plangebied reeds geroerd zijn. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de omgeving is wel een gemeentelijk monument aanwezig in de vorm van de Höftekerk. De Kruissteeg biedt doorzicht naar de Höftekerk. Het monument wordt niet belemmerd door voorliggend initiatief.

In het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid is er wel sprake van cultuurhistorische waarden. Deze worden echter niet belemmerd door het voorliggende initiatief. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

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

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de

activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Dit temeer omdat het plangebied op ruime afstand van het plangebied van Natura 2000-gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming 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 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, is er sprake van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

Indien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat.

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

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

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 Europeesbeleid

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. 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.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat, de 'standaard waterparagraaf', wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

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 inhoudsmaten, bouwhoogten 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 specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.
- *Afwijken van de 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 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene 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.

Centrum (Artikel 3)

In de regels bij deze bestemming is bepaald dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld detailhandel, dienstverlening met baliefunctie, horeca (uitsluitend categorie I) en wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van de woning. Ook is in de regels nader bepaald of een functie op de begane grond of op één van de verdiepingen gevestigd mag worden.

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 en overkappingen mag niet meer bedragen 11 meter. Ook is een afwijking op het bouwen binnen het bouwvlak, ten behoeve van overkragingen op de eerste en tweede verdieping van het gebouw, opgenomen. Daarnaast is bepaald dat er maximaal vier woningen in het plangebied zijn toegestaan.

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 gronden en bouwwerken niet gebruikt mogen worden ten behoeve van een seksinrichting.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 4)

In de regels bij deze bestemming is bepaald dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het behoud van de archeologische waarden.

Voor het bouwen van één of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 250 m² en het uitvoeren van bodemingrepen met een diepte van 40 cm of meer, op gronden met deze bestemming, zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Indien uit het bijbehorende rapport blijkt dat de archeologische waarden verstoord worden, kan het bevoegd gezag een aantal voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van de bouwwerken. Deze voorschriften zijn bedoeld voor het beschermen van de archeologische waarden in het betreffende gebied.

Daarnaast zijn in de regels behorende bij deze bestemming een aantal regels opgenomen ten aanzien van het uitvoeren, of te laten uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden. Deze regels zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het betreffende gebied.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Er zijn afspraken gemaakt over planschade en de kostenverhaal van de planologische procedure, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde Vooroverleglijst Ruimtelijke Plannen opgesteld. In deze vooroverleglijst wordt aangegeven dat vooroverleg met betrekking tot plannen voor woningen in het stedelijk gebied niet noodzakelijk is voor:

- *Plannen en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen;*
- *Plannen/projectbesluiten voor horeca (waaronder wijziging van gebruik) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen.*
- *Plannen/projectbesluiten voor reguliere detailhandel (waaronder wijziging van gebruik) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen.*

De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Overijssel. Derhalve vindt geen vooroverleg met de provincie plaats.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is. De 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 november 2018 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 Verkennend bodemonderzoek

BIJLAGE 2 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

BIJLAGE 3 Standaard Waterparagraaf