



# GEMEENTE HARDENBERG

## *Bestemmingsplan*

*“Hardenberg-Centrum, Karel Doormanlaan  
ong. (Slotgraven)”*

*Maart 2017*

*Vastgesteld*



## **HARDENBERG-CENTRUM, KAREL DOORMANLAAN ONG. (SLOTGRAVEN)**

Plan: Hardenberg-Centrum, Karel Doormanlaan ong. (Slotgraven)  
Plantype: Bestemmingsplan  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00278-VG01  
Status: Vastgesteld  
Datum: Maart 2017



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

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

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>9</b>
2.1	HARDENBERG.....	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	11
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>13</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>24</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	24
5.2	BODEMKWALITEIT.....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	27
5.5	MILIEUZONERING .....	29
5.6	ECOLOGIE.....	31
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	32
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	34
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>36</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	36
6.2	WATERPARAGRAAF .....	37
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>38</b>
7.1	INLEIDING.....	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>41</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG.....</b>	<b>42</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	42
9.2	INSPRAAK .....	42
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>		<b>43</b>
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	44
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	45
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	46

BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	47
BIJLAGE 5	WATERTOETS.....	48

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

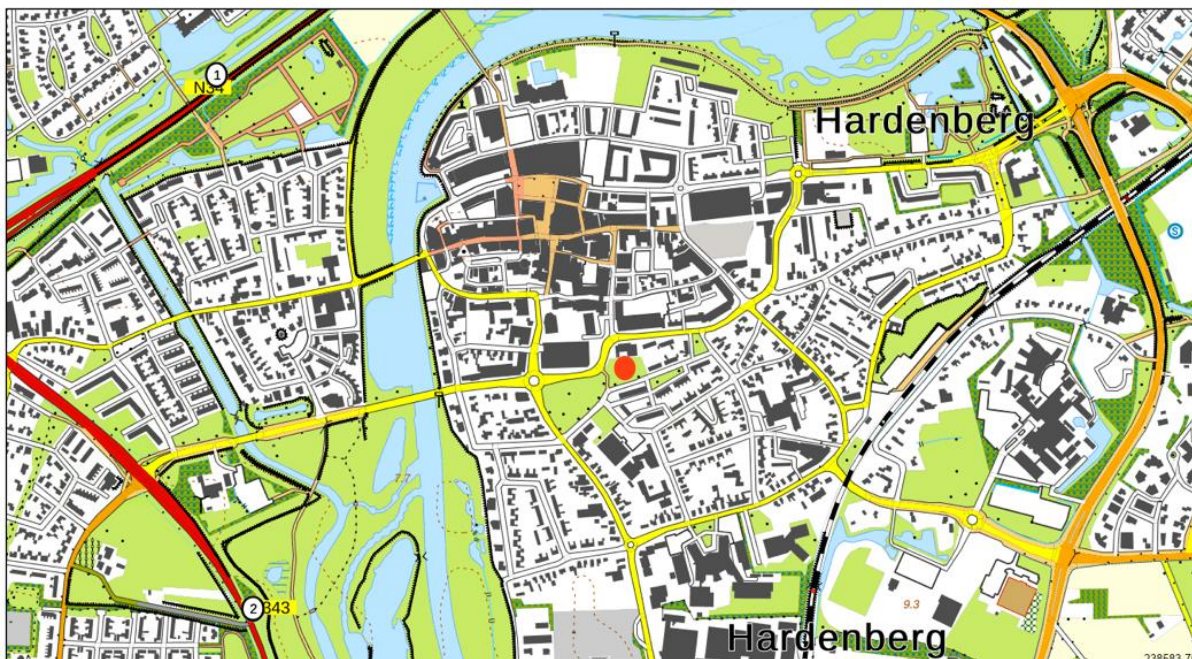
### 1.1 Aanleiding

Aan de Karel Doormanlaan ongenummerd te Hardenberg bevindt zich een onbebouwd grasperceel. Het plangebied maakt onderdeel uit van het project Slotgraven. Het project Slotgraven is één van de grotere nog resterende ontwikkellocaties uit het Masterplan Centrum Hardenberg dat is vastgesteld in 2005. De locatie Slotgraven is vrijgekomen door sloop van onder andere het voormalige gemeentehuis, politiebureau, basisschool de Kern en bibliotheek. Het plangebied was voorheen in gebruik als parkeerplaats na de sloop van openbare basisschool de Kern. Na het vrijkomen van de locatie is gezocht naar een geschikte herontwikkeling van het gebied. Gebleken is dat herontwikkeling van het plangebied met zorgwoningen vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt aanvaardbaar is.

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

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Karel Doormanlaan te Hardenberg. De ligging van het plangebied in de kern Hardenberg en de ligging ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Het plangebied is globaal aangegeven met de rode stip.



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

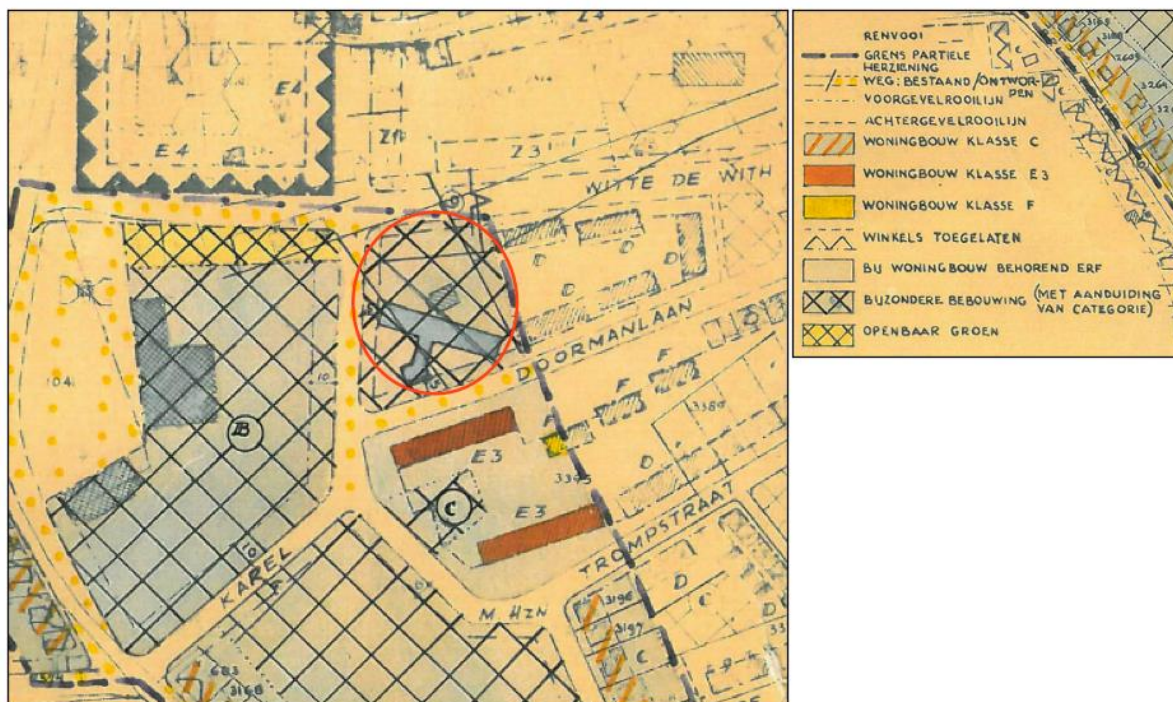
Het bestemmingsplan “Hardenberg-Centrum, Karel Doormanlaan ong. (Slotgraven)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00278-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 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 één van de uitbreidingsplannen in onderdelen van de gemeente Hardenberg. De locatie is hier bestemd tot ‘bijzondere bebouwing’. Er is sprake van een sterk verouderd bestemmingsplan. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan (Bron: gemeente Hardenberg)

Op gronden, bestemd voor **bijzondere bebouwing**, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a) Openbare en bijzondere gebouwen (waaronder wordt verstaan alle andere bebouwing dan: woningen met hun bijgebouwen, gebouwen voor handel, nijverheid en agrarische bedrijven en de bebouwing volgens de hierna volgende artikelen), echter beperkt tot een of meer van de volgende categorieën;
- b) kerken en onmiddellijk daarbij horende bebouwing;
- c) bestuurs- kantoor- en bankgebouwen;
- d) scholen (met internaten), musea en bibliotheken;
- e) theater en verenigingsgebouwen;
- f) gebouwen voor medische zorg;
- g) hotels.

Het plangebied is voorzien van een aanduiding waarbinnen categorie d (scholen, musea en internaten) zijn toegestaan. Het realiseren van een maatschappelijke voorziening in de vorm van een woonzorgaccommodatie past niet binnen de bestemmingsomschrijving, aangezien een dergelijke voorziening niet voorkomt in de opsomming. Ook is het bouwplan niet passend binnen de huidige bouwregels. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 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.



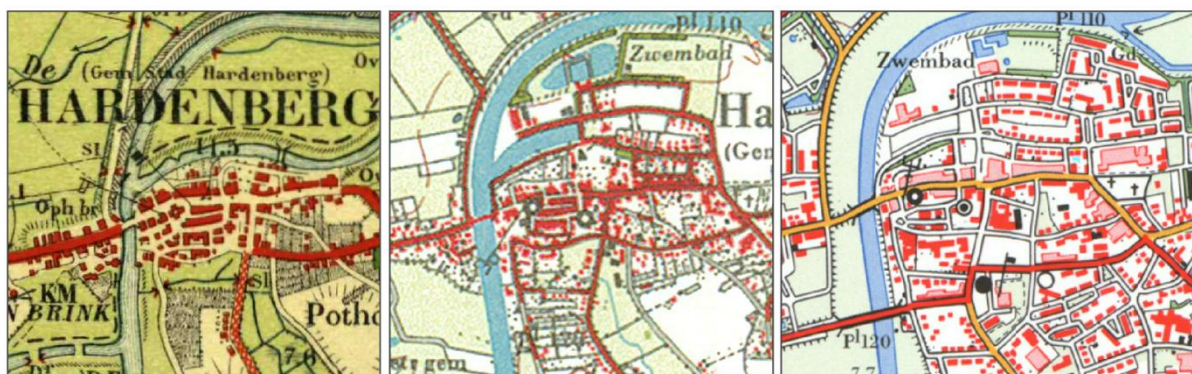
## HOOFDSTUK 2 HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 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. Het ontstaan van Hardenberg hangt samen met de bouw van een kasteel door de bisschop van Oldeburg. In 1358 werd Hardenberg ommuurd en van grachten en bolwerken voorzien. Een opvallend kenmerk hiervan was dat de muren van de stad Hardenberg volledig zijn opgetrokken uit gezaagde ijzereerblokken, uit het nabijgelegen Vechtdal. Het is hiermee de enige stadsmuur van Nederland dat op een dergelijke wijze werd geconstrueerd. Het water uit de stadsgrachten werd (deels) voorzien door beken uit het achterland. Eén van die beken is waarschijnlijk Slotgraven, die voorheen door het huidige plangebied meanderde.

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

Na de komst van de spoorlijn groeit Hardenberg met onder andere bebouwing langs de Spoorstraat. Pas na de Tweede Wereldoorlog maakt Hardenberg een sterke groei door. Tot 1975 vonden uitbreidingen plaats rond Heemse en aan de zuidkant van de historische kern van Hardenberg. De nieuwere stadsuitbreidingen zijn Baalder, Baalderveld en Marslanden. In de historische topografische kaarten in afbeelding 2.1 is de groei die Hardenberg vanaf 1900 tot 1970 heeft doorgemaakt goed af te lezen.



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 maakt onderdeel uit van het gebied dat gebied ‘Slotgraven’ wordt genoemd, die haar naam ontleend aan de beekloop Slotgraven die vroeger door het gebied meanderde. De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk gevormd door de Bruchterweg (noord-zuid) en de Europaweg – Witte de Withstraat (oost-west). De functionele structuur is divers. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een naoorlogse woonwijk waar het accent ligt op de woonfunctie. Ten noorden van het plangebied bevinden zich maatschappelijke – en centrumfuncties. Het plangebied wordt begrensd door het terrein van de Petrakerk aan de noordzijde, een fietspad aan de westzijde, de Karel Doormanlaan aan de zuidzijde en het woonperceel Karel Doormanlaan 15 aan de oostzijde. Het gehele plangebied is onbebouwd en ingezaaid met gras, nadat de functie als parkeerplaats en daarvoor schoollocatie is komen te vervallen. De ligging van het plangebied in Hardenberg op luchtfoto’s en straatbeelden zijn hierna weergegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto's ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeelden huidige situatie (Bron: Google maps)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

### 3.1 Inleiding

Na het vrijkomen van de locatie is gekeken naar een geschikte herontwikkeling van het gebied. Er is sprake van een behoefte aan de zorgwoningen. Dit gelet op diverse trends en ontwikkelingen. Mede op basis van de locatiemarken (goed bereikbaar, nabijheid van het centrum en woningen, voldoende ruimte etcetera) is gebleken dat herontwikkeling van het plangebied met zorgwoningen vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt aanvaardbaar is.

Door demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing ontstaan wachtlijsten voor huisvesting van zorgbehoevende mensen. Ook is de trend zichtbaar dat er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod wordt overgegaan naar ‘verdunding’ van de huidige voorzieningen. Meerpersoonskamers worden omgebouwd tot éénpersoonskamers, waardoor meer aandacht is voor wooncomfort en daaruit voortkomend meer oog voor privacy van bewoners. Ook dit gegeven leidt tot een grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Hardenberg.

### 3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De concrete ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een zorgcomplex voor dementerende ouderen inclusief herinrichting van de bijbehorende buitenruimte. Een bovenaanzicht van een mogelijke inrichting wordt hierna weergegeven. Het gebouw biedt ruimte aan 21 verblijfseenheden. Elke zorgbehoevende heeft een eigen kamer. Ook worden groepsruimtes gerealiseerd waar bijvoorbeeld gezamenlijk gegeten kan worden. Het stedenbouwkundige ontwerp is geënt op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Daarbij is onder andere gekeken naar de rooilijnen van omliggende bouwstructuren en de massa en korrelgrootte van omliggende bebouwing. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter. De bestaande bomen worden geïntegreerd in het ontwerp. Om het perceel wordt een hekwerk met een hoogte van 1,8 meter gerealiseerd met het oog op de veiligheid van de doelgroep. Aan de zuidoostzijde wordt een parkeervoorziening gerealiseerd die ruimte biedt aan 8 parkeerplaatsen. Aangrenzend wordt een berging gerealiseerd.

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### 3.3.1 Algemeen

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

In dit geval is voor wat betreft de stedelijkheidsgraad uitgegaan van ‘weinig stedelijk’ en wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie ‘centrum’. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt – vooral gelet op de doelgroep die veelal niet over een eigen auto beschikt – een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen aangehouden.

### **3.3.2 Verkeer**

De verkeersbewegingen bestaan uit het komen en gaan van werknemers, bezoekers en leveranciers op vaste tijden (linnenservice, voeding en afval). De zorgbehoevenden zelf hebben in principe geen beschikking over een eigen auto. De ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige verkeersdruk die de doorstroming en verkeersveiligheid in de omgeving negatief beïnvloedt. Het geheel wordt ontsloten op de Karel Doormanlaan. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### **3.3.3 Parkeren**

Het voorgenomen gebruik is het meest te vergelijken met de functie ‘verpleeg- en verzorgingstehuis’, waarvoor een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid geldt. In de toekomstige situatie is sprake van 21 eenheden. Dit betekent in beginsel een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Het terrein is van voldoende omvang om dit aantal te realiseren.

## 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 Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

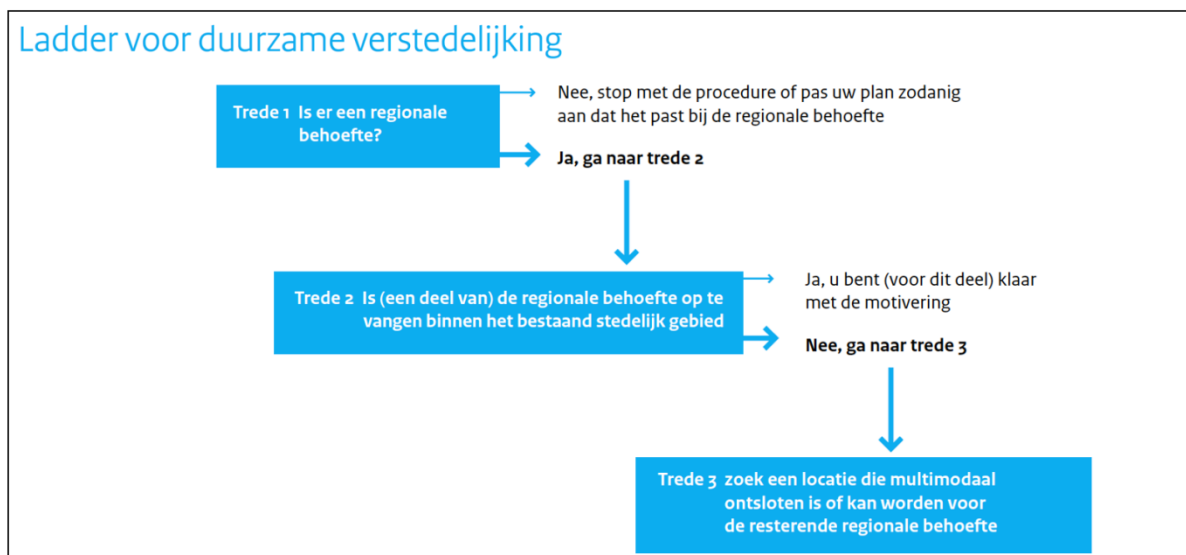
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



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

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

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.

Voor **regionale behoefte** is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

#### 4.1.1.4 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

##### Trede 1 Is er regionale behoefte?

Bij de toetsing aan trede 1 is het van belang te constateren dat er sprake is van een (regionale) behoefte c.q. vraag naar de geplande herontwikkeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte (in aantallen), die bepaald wordt met woningbehoefteprognoses, kan ook de kwalitatieve behoefte een rol spelen. Zo kan er bijvoorbeeld voornamelijk behoefte zijn aan een heel specifiek woonmilieu.

### Marktregio

Ten eerste dient bepaald te worden wat de marktregio is. De marktregio voor de woonzorgvoorziening valt niet hard te begrenzen. Patiënten zullen, waar mogelijk, zo dicht mogelijk bij de thuisomgeving willen blijven, dit in verband met bezoek van familie en vrienden. In voorliggend geval valt de marktregio redelijkerwijs als de kern Hardenberg af te kaderen. Hierna wordt de behoefte naar de gewenste ontwikkeling nader onderbouwd.

### Trends en ontwikkelingen

Op basis van ontwikkelingen in demografie in combinatie met beleidswijzigingen in wonen en zorg – neemt de behoefte aan geschikte woningen voor zorgbehoevende senioren toe. Door vergrijzing, extramuralisering, de vraag naar meer wooncomfort en het ‘uit de tijd raken’ van bestaand zorgvastgoed zijn aanpassingen aan bestaande voorzieningen dan wel nieuwbouw noodzakelijk.

Het aantal zorgbehoevende mensen neemt door de vergrijzing steeds verder toe. De komende decennia zal de grijze druk sterk toenemen; van 27% in 2012 naar 51% in 2040 (CBS Bevolkingsprognose 2013-2060). Het aantal zorgbehoevende mensen neemt door de vergrijzing ook steeds verder toe. In Nederland hebben circa 250 duizend mensen een vorm van dementie, waarbij een stijging wordt verwacht naar 400.000 personen in 2050. Het zijn vooral ouderen die de zeventig zijn gepasseerd, maar dementie komt ook bij jongere mensen voor.

Dat het aandeel ouderen toeneemt heeft effecten op de gewenste beschikbare zorgvoorzieningen omdat senioren over het algemeen in de laatste jaren van hun leven in gezondheid (zowel fysiek als in meer of mindere mate mentaal) achteruitgaan en daarvoor de nodige 24-uurs-ondersteuning nodig hebben. Het nieuwe woonzorgcentrum moet onder meer afrekenen met de wachtlijsten. Er is op dit moment onvoldoende ruimte beschikbaar voor personen in de categorie zware zorg, waardoor veel zorgbehoevende mensen uitwijken naar andere gemeenten.

Ook is de trend zichtbaar dat er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod wordt overgegaan naar ‘verdunning’ van de huidige voorzieningen. Meerpersoonskamers worden omgebouwd tot éénpersoonskamers, waardoor meer aandacht is voor wooncomfort en daaruit voortkomend meer oog voor privacy van bewoners. Ook dit gegeven leidt tot een grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Hardenberg. Het te realiseren aanbod bestaat uit verpleeghuiszorg (vanaf Zorg Zwaarte Pakket 5) voor mensen die niet meer zelfstandig (eventueel met begeleiding) kunnen wonen vanwege zware geheugenproblemen (dementie).

Gelet op de mate van begeleiding en zorg die wordt aangeboden, in overeenstemming met de sociale en/of maatschappelijke doeleinden, valt het aanbod niet onder ‘reguliere’ woningbouwcontingenten. Een toetsing aan de woningbouwaantallen wordt dan ook achterwege gelaten.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale/lokale) behoefte en daarmee voldoet aan deze trede van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

*Trede 2: Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?*

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebied. Gelet op de wensen en eisen voor de woonzorgvoorziening is herbenutting van bestaande gebouwen redelijkerwijs niet aan de orde. Nieuwbouw op een andere locatie vormen geen beter alternatief. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de ladder.

*Trede 3: Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?*

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

Afgezien van het feit dat er geen toetsing plaats hoeft te vinden, kan geconcludeerd worden dat de locatie goed ontsloten is voor zowel auto-, fiets, als voetgangers.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

#### 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. De Ladder voor duurzame verstedelijking staat de uitvoerbaarheid niet in de weg.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

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

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.



#### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

#### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

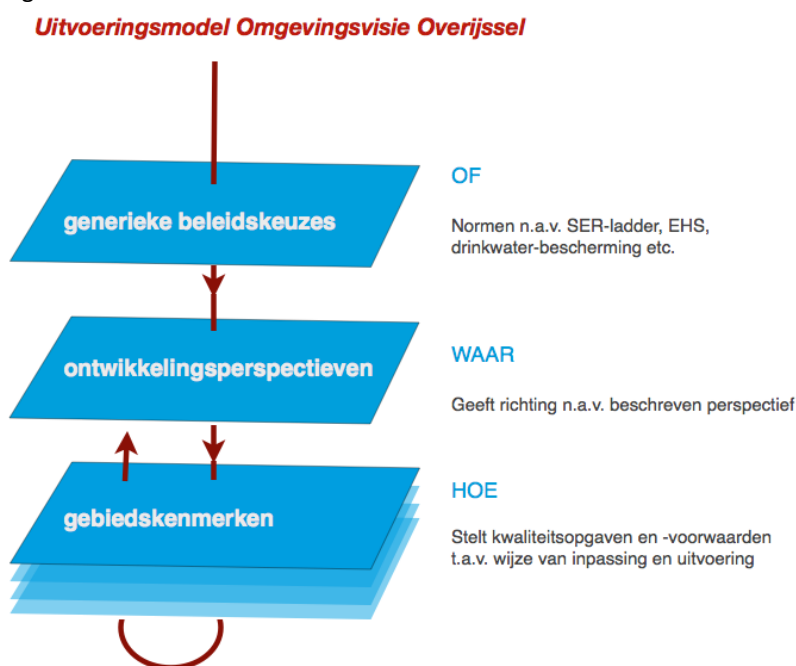
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

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

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

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

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

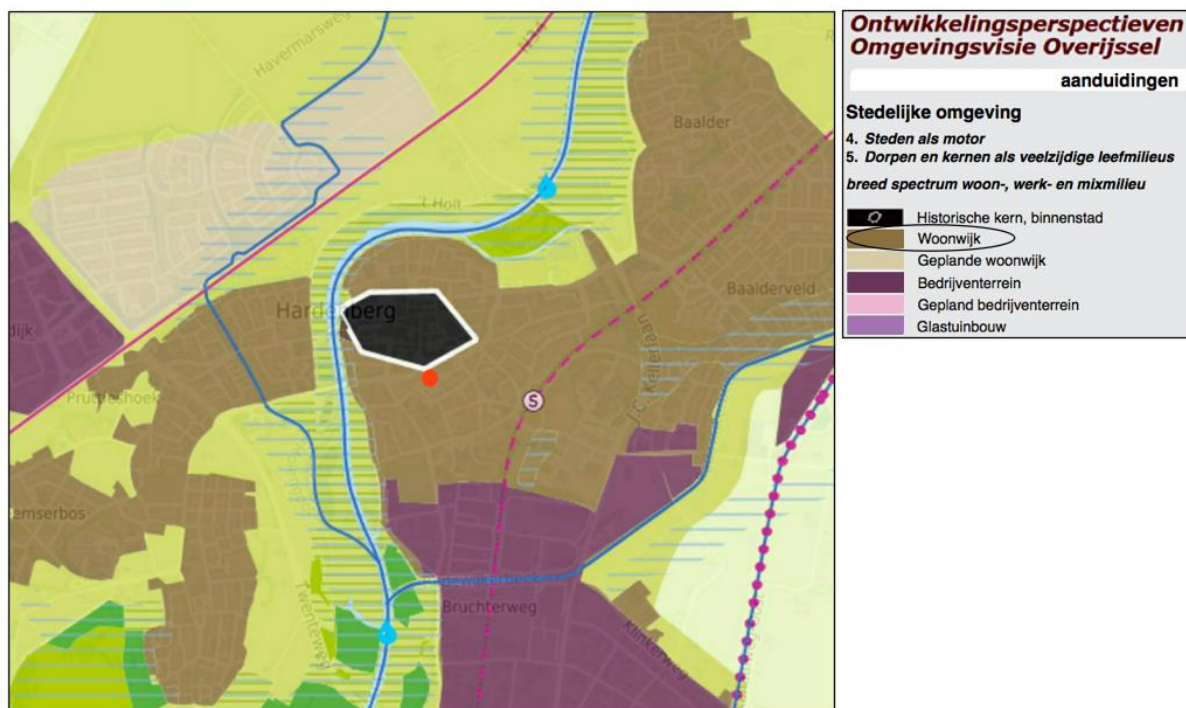
##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat wordt gerekend tot het bestaand bebouwd gebied van de kern Hardenberg. Op basis van het geldend bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied 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. De ontwikkeling kan als passend worden aangemerkt indachtig het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

##### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus-Woonwijk’. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.3 waarin een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart is opgenomen.



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

### **‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk’**

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In deze gebieden is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

#### *Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

De nieuwbouw van een woonzorgaccommodatie op deze locatie draagt bij aan een vitale gemeente Hardenberg waarin wonen en zorg/ondersteuning ‘op maat’ voor alle inwoners, inclusief mensen met een zware beperking, mogelijk is. De beoogde functie wordt zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar geacht op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

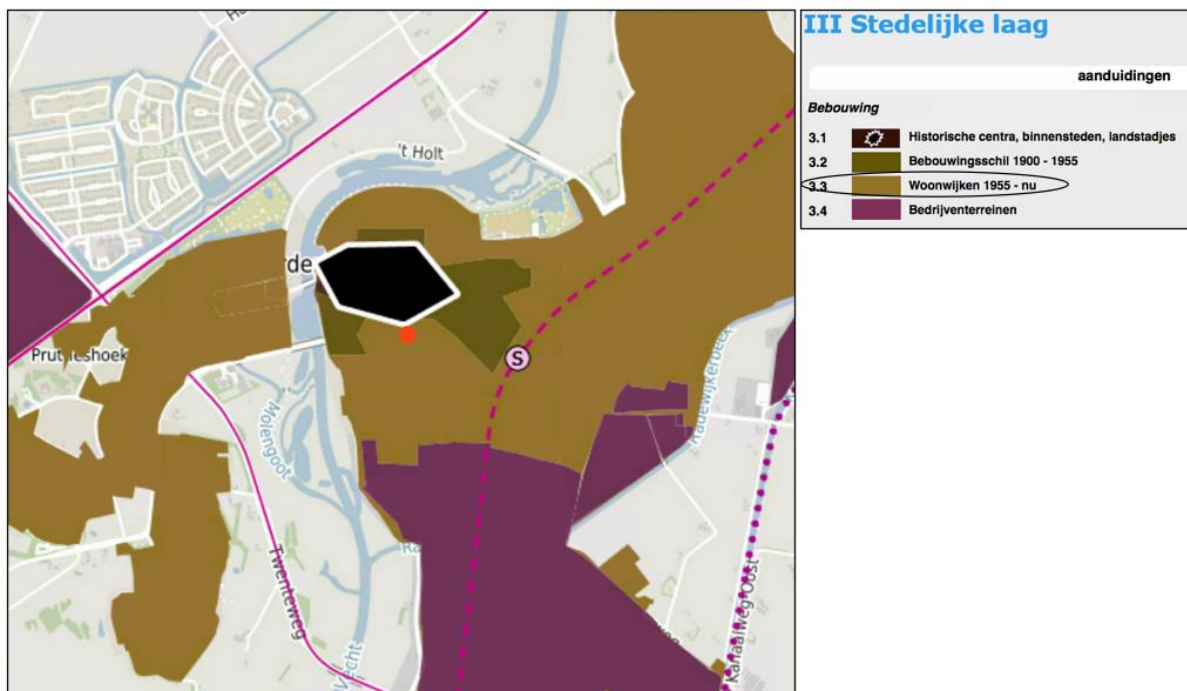
#### 4.2.4.3 *Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de “Lust- en leisurelaag” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

### **1. De ‘Stedelijke laag’**

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de

gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 - nu’. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.4 waarin een uitsnede van de stedelijke laag is opgenomen.



Afbeelding 4.4 Uitsnede ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

### Woonwijken 1955 – nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’*

Zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt is er sprake van een aanvaardbare ontwikkeling, die aansluit bij de uitgangspunten van de ‘stedelijke laag’.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

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

### 4.3.1 Masterplan (Plus) Gemeente Hardenberg

#### 4.3.1.1 Algemeen

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

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

#### 4.3.1.2 Ruimtelijke opzet deelgebieden – overige gebieden

Hieronder vallen de volgende projecten met bijbehorende projectnummers:

- Super de Boer (21);
- Piet Heinstraat (23);
- Petrakerk en OBS De Kern (26).

Het betreffen hier studiegebieden, waarbij het respectievelijk gaat om mogelijke ontwikkeling van woningbouw op termijn, mogelijke ontwikkeling van maatschappelijke doeleinden en mogelijke herontwikkeling. In deze fase zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten op hoofdlijnen uitgewerkt. Doel is het noordelijke deel van het gebied in stedenbouwkundige stopblokken vorm te geven. Deze begeleiden de wegen en functioneren als moderne afgeleiden van een stadsmuur. In de zuidrand van het gebied is het doel aansluiting te vinden met de bestaande kenmerken van losse bebouwing en objectmatig vormgegeven functies. Van belang in dit gebied is de samenhang van de buurt te behouden.

#### 4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Masterplan (Plus) Gemeente Hardenberg’

De herinvulling van het plangebied met een maatschappelijke functie sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om rondom het gemeentehuis uiteenlopende functies te realiseren, waaronder maatschappelijke functies. OBS De Kern is in het Masterplan aangegeven als studiegebied. Uit een brede afweging is gebleken dat de invulling met de in dit bestemmingsplan besloten functie als aanvaardbaar wordt geacht. De ontwikkeling is in overeenstemming is met het ‘Masterplan (Plus) Gemeente Hardenberg’.

### 4.3.2 Welstandsnota ‘Visie op beeldkwaliteit’

#### 4.3.2.1 Algemeen

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

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

De ambitie van de welstandsnota voor de kernen en overige bebouwingsconcentraties is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project bijdraagt aan de versterking van de beeldkwaliteit van de leefomgeving. Daarmee zullen de verschillende kernen zich meer onderscheiden en krijgt elke kern haar eigen kleur (terug).

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

#### 4.3.2.2 Niveaus van welstand

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

##### **Niveau 0 (laag):**

Onder dit niveau vallen alle gebieden waarvoor het beleid gericht is op het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit. Er is hierbij veel vrijheid voor de aanvrager zodanig dat het totaalbeeld van de woongebieden voor een ieder acceptabel blijft. Deze kwaliteiten worden niet meer door welstandbeleid beschermd maar door het bestemmingsplan en aanverwante instrumenten. De kwaliteiten van het openbaar gebied beïnvloeden met name de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebieden zijn dus welstandsvrij. Er vindt geen welstandsbegeleiding of beoordeling plaats.

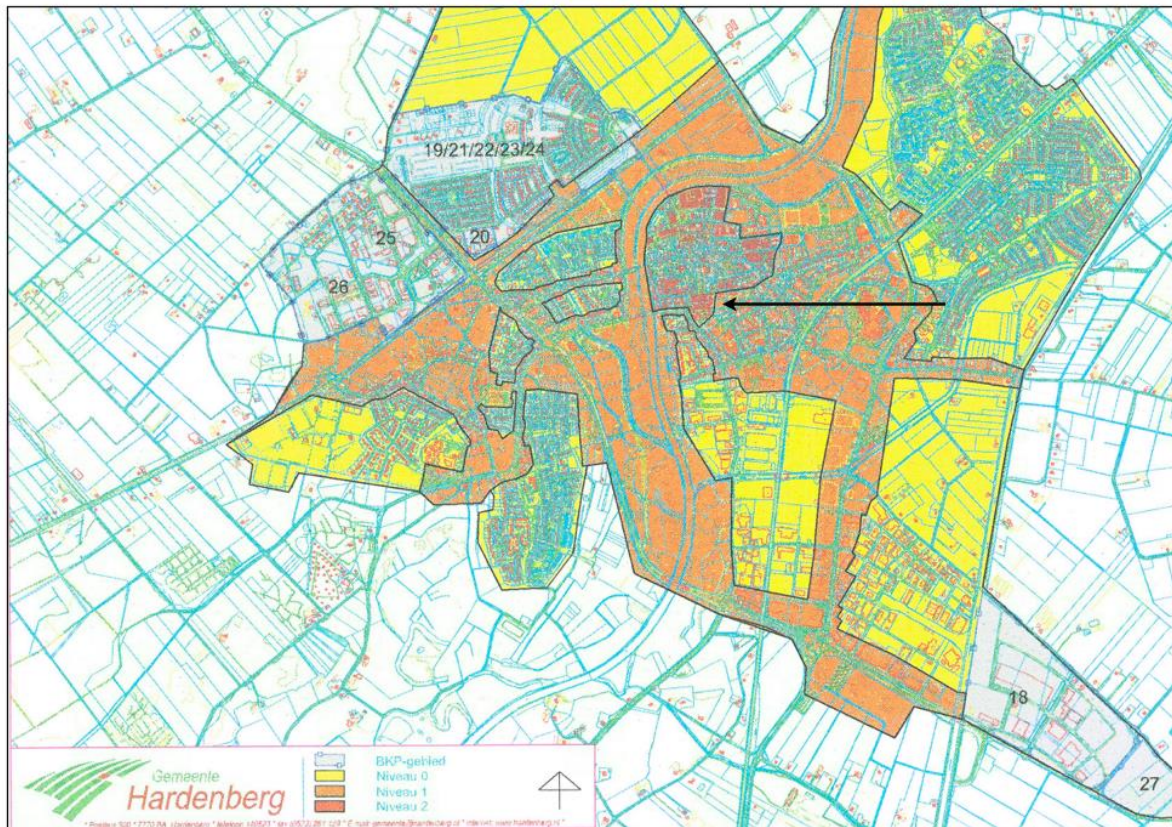
##### **Niveau 1 (midden):**

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

##### **Niveau 2 (hoog):**

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

Het plangebied is gelegen binnen gebieden waar de welstandsniveau 1 van toepassing is.



Figuur 4.5 Ligging plangebied binnen de te onderscheiden welstandsgebieden (Bron: gemeente Hardenberg)

#### 4.3.2.3 Hardenberg

##### **Welstandsniveau 1:**

In het gebied met niveau 1 betreft de ambitie:

- De randen langs wegen versterken met hoogwaardige (eigentijdse) architectuur.
- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur met bijbehorende gevelwanden.
- Behoud en versterking van de diversiteit in bebouwing en haar individuele bebouwingskwaliteit.
- Behoud en versterking van de (groene) straatprofielen.
- Behoud en versterking van de bebouwingwand en oevers als overgang naar waardevol landschap.
- Behoud en versterking van het dorpsilhouet met kerk(toren) en beeldbepalende agrarische gebouwen.
- De informele groepering van bebouwing langs es(rand) voortzetten en benutten van verdichtingsmogelijkheden langs deze rand.
- Behoud van de voorruimtes (tuinen), die bepalend zijn voor de erfensembles; hierbij is extra aandacht voor de terreininrichting en erfscheidingen om de es-structuur te versterken.

#### 4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan de Welstandsnota.

#### 4.3.3 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.

Zoals in hoofdstuk 1 en 2 is beschreven, maakt het plangebied onderdeel uit van een groter projectgebied, te weten 'Slotgraven'. De onderzoeken zijn uitgevoerd voor het gehele projectgebied 'Slotgraven'. De conclusies zoals beschreven in dit hoofdstuk hebben enkel betrekking op het deelgebied OBS de Kern zoals vervat in dit bestemmingsplan.

### 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 industriellawaai. 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 Verantwoording

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Een woonzorgvoorziening is in het kader van geluid, gelet op de beoogde maatschappelijke bestemming, te vergelijken met een verzorgingstehuis. Een verzorgingstehuis wordt aangemerkt als een 'ander geluidsgevoelig object'.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

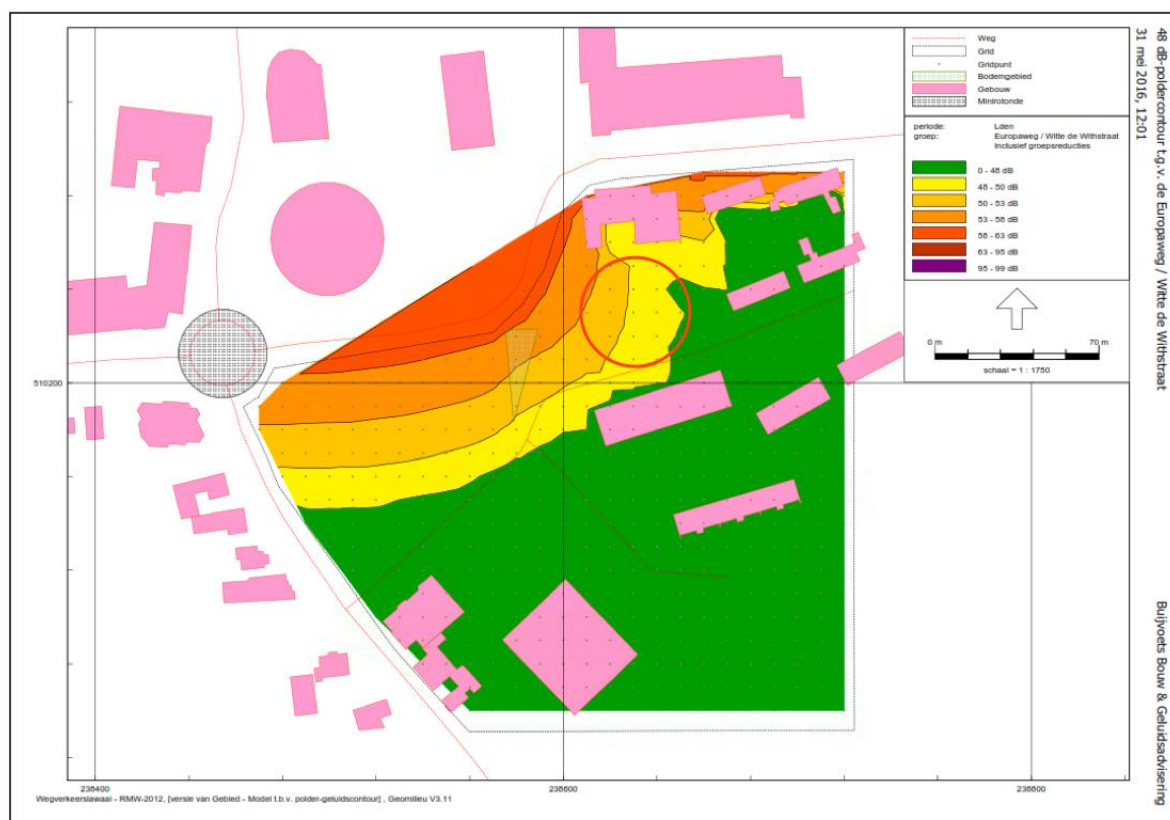
De hiervoor geldende zones gelden niet voor:

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



Om de geluidsbelasting van omliggende wegen in kaart te brengen is door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. Hierna wordt ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over minimaal 10 jaar (2026). De weg- en verkeersgegevens van de Witte de Withstraat, Bruchterweg, Karel Doormanlaan en Piet Heinstraat voor het jaar 2025 zijn afkomstig van de gemeente Hardenberg. Er is gerekend met een autonome groei van gemiddeld 1% per jaar. In het rekenmodel is gerekend met het wegdektype DAB. Een weergave van de geluidsbelasting als gevolg van de Europaweg en Witte de Withstraat wordt hierna weergegeven. Voor de Karel Doormanlaan, de Piet Heinstraat en de Bruchterweg is er ten aanzien van het aspect geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening, aangezien de voorkeursgrenswaarde als gevolg van deze wegen niet wordt overschreden. Verwezen wordt naar bijlage 1 waar dit nader afgebeeld en beschreven is.



De maatregelen die getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Er wordt een hogere grenswaarde aangevraagd van 56 dB (Uitgaande van twee waarneemhoogtes) t.g.v. de Europaweg / Witte de Withstraat.

De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

### 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

Voor de zorgwoningen wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. Voor het overige vormt de Wetgeluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het 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.

In 2008 heeft EcoReest 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 2 van deze toelichting.

### 5.2.2 Verantwoording

In de humeuze bovengrond zijn gehalten aangetoond boven de streefwaarden, maar beneden de tussenwaarde voor nader onderzoek. In de niet humeuze bovengrond en de ondergrond zijn geen streefwaarde overschrijdingen aangetoond.

### 5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

## 5.3.2 Verantwoording

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.

De voorgenomen functie kan worden aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Het plangebied is echter niet gelegen binnen de zone van 50 meter van een provinciale weg of 200 meter van een rijksweg. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

## 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 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.

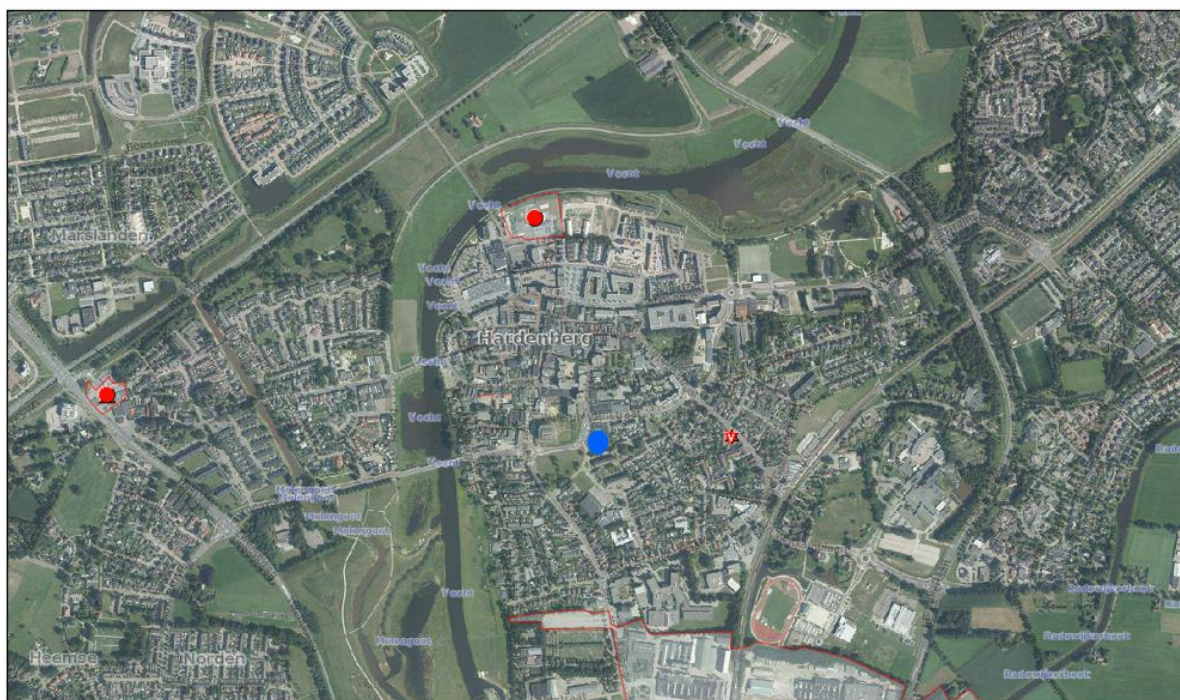
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 5.4.2 Verantwoording

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 (blauw aangeduid) 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.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is er in de omgeving sprake van uiteenlopende functies. Naast woningen komen ook centrumfuncties en maatschappelijke functies voor. De locatie bevindt zich nabij een belangrijke route richting het centrum, waardoor er ten opzichte van een rustig omgevingstype er sprake is van een verhoogde milieubelasting. Uitgegaan kan worden van een gemengd omgevingstype.

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 Verantwoording

#### 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 wordt aangetast. De functie kan op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ vergeleken worden met:

SBI-2008	Omschrijving	Afstanden in meters					
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
<b>871</b>	<b>Verpleeghuizen</b>	10	0	30 C	0	30	2

Gelet op de ligging in een gemengd omgevingstype geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Binnen de richtafstand van 10 meter ten opzichte van het nieuwe bebouwing bevinden zich geen milieugevoelige objecten.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). Alle milieubelastende functie in milieucategorie 1 en 2 binnen de richtafstand van 10 meter bevinden zich op grotere afstand. Omliggende functies vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

### 5.6.2 Gebiedsbescherming

#### 5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

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 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als EHS liggen op circa 600 meter van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de EHS 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 EHS.

### 5.6.3 Soortenbescherming

#### 5.6.3.1 Algemeen

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

#### 5.6.3.2 Verantwoording

Het plangebied behoort op basis van de in bijlage 3 opgenomen 'Quickscan Natuurwaardenonderzoek' tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten. Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernietigen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet verkregen worden omdat de voorgenomen

activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing en het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en/of verwonden als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Mogelijk benutten deze soorten de strooisellaag onder de dichte begroeiing als winterverblijfplaats en voortplantingslocatie (egel). Om deze dieren niet onnodig te verstoren (al dan niet met de dood tot gevolg) of te verwonden is initiatiefnemer in het kader van de algemene zorgplicht verplicht om de beplanting te rooien in het najaar. De conclusies uit het onderzoek ten aanzien van vleermuizen zijn – door het ontbreken van bebouwing – niet van toepassing op het plangebied.

Daarnaast wordt rekening gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

#### 5.6.4 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

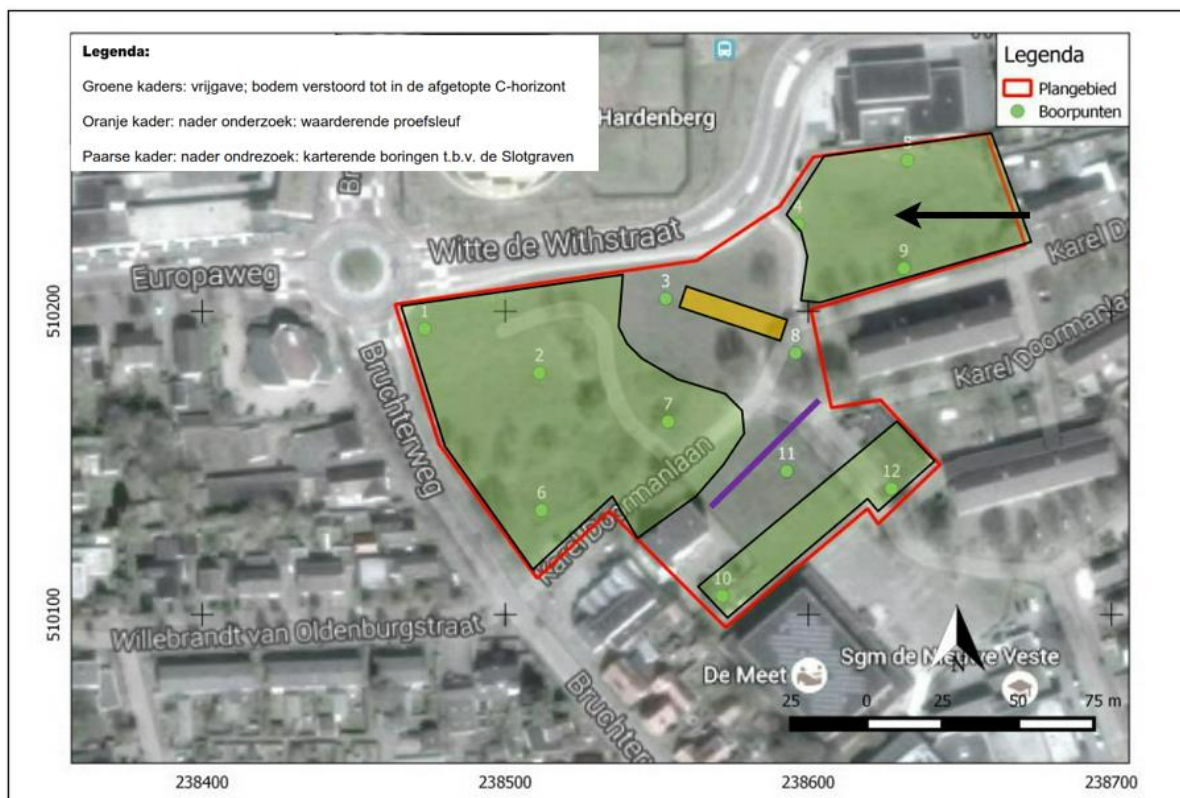
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Hamaland Advies heeft voor het gehele project Slotgraven een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De relevante conclusies ten aanzien van de in dit bestemmingsplan opgenomen plangebied worden hierna behandeld.

#### 5.7.1.2 Verantwoording

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn de gronden ter plaatse van het plangebied vrijgegeven. Uit het uitgevoerde booronderzoek blijkt dat vrijwel het plangebied verstoord is tot de dekzandlaag (minimaal 90 centimeter beneden maaiveld). Hier is enkel nog sprake van een theoretische kans op diepliggende archeologische sporen. De groen ingekleurde gronden worden vrijgegeven. Dit is weergegeven op de volgende afbeelding. Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek of het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is dan ook niet noodzakelijk. Archeologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.





Afbeelding 5.2 Resultaten archeologisch onderzoek (Bron: Hamaland Advies)

## 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, tweede 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 Verantwoording

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. 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.

## 5.7.3 Conclusie

Nader archeologisch onderzoek ter plaatse van het plangebied is niet noodzakelijk. Van belemmeringen van cultuurhistorische waarden is geen sprake.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Algemeen

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

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

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordlingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

### 5.8.2 Situatie plangebied

#### 5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

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

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

#### 5.8.2.2 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 aard van het voornemen, de afstand tot Natura 2000-gebieden en het feit dat van een grote toename van verkeersbewegingen geen sprake is, kan worden

geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstof depositie 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 ‘Maatschappelijk’ voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

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

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een beperkte oppervlakte en relatief beperkt aantal verblijfseenheden. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 5.8.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 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 'normale procedure' van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

### Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

#### *Algemeen*

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Hardenberg. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen watergangen / waterlopen die in het kader van de wateraspecten van belang zijn.

#### *Grondwater*

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

#### *Oppervlaktewater*

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

#### *Hemelwater*

Het schoonhemelwater wordt bovengronds afgekoppeld en indien mogelijk (gedeeltelijk) binnen het plangebied geïnfiltreerd. Eventueel overtollig hemelwater wordt op het hemelwaterriool geloosd.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel ter plaatse. Hiervoor wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

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

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (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. Tevens zijn bepalingen ten aanzien van parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

#### 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.

#### 'Groen' (Artikel 3)

De gronden ten westen van de maatschappelijke bestemming blijven onbebouwd en worden ingericht als openbaar groen. Het is gewenst deze gronden ook te voorzien van een passende bestemming. Daarom zijn deze gronden bestemd tot 'Groen'. Dergelijke gronden zijn aangewezen voor groenvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen, verkeer- en verblijfsvoorzieningen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 'Maatschappelijk' (Artikel 4)

Nu het accent van de woonzorgvoorziening ligt op zware zorg, ligt een maatschappelijke bestemming voor de hand. De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen. De gebouwen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd in de bouwregels.



## 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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst 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

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan treft geen provinciale belangen. Vooroverleg met de provincie Overijssel kan achterwege blijven.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Een eventuele reactie van het waterschap wordt opgenomen in deze paragraaf.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**BIJLAGE 1    Akoestisch onderzoek**

**BIJLAGE 2    Verkennend bodemonderzoek**

**BIJLAGE 3    Quickscan Natuurwaardenonderzoek**

**BIJLAGE 4 Archeologisch onderzoek**

**BIJLAGE 5    Watertoets**