

GEMEENTE HARDENBERG

Bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Slotgraven

December 2017

Ontwerp



Bestemmingsplan

Hardenberg Centrum, Slotgraven

Plan: Hardenberg Centrum, Slotgraven
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00294-OW01
Status: Ontwerp
Datum: December 2017



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	HARDENBERG.....	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING.....	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	RUIMTELIJK CONCEPT.....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	32
5.2	BODEMKWALITEIT.....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	ECOLOGIE.....	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	47
6.1	VIGEREND BELEID.....	47
6.2	WATERPARAGRAAF	48
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
7.1	INLEIDING.....	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	51
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG.....	53
9.1	VOOROVERLEG.....	53
9.2	INSPRAAK.....	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		54
BIJLAGE 1	ONTWIKKELINGSVISIE	54
BIJLAGE 2	AKOESTISCH BODEMONDERZOEK WEGVERKEER	54
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK KAREL DOORMANLAAN 17 EN 62	54

BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK LOCATIE NIEUW GEMEENTEHUIS.....	54
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	54
BIJLAGE 6	VLEERMUIZENONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN VERKENNEND BOORONDERZOEK	54
BIJLAGE 8	INVENTARISEREND VELDONDERZOEK, PROEFSLEUVEN EN AANVULLEND BOORONDERZOEK ARCHEOLOGIE	54
BIJLAGE 9	WATERTOETSRESULTAAT	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan gaat in op een 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 gehele locatie Slotgraven is vrijgekomen door sloop van onder andere het voormalige gemeentehuis, politiebureau, basisschool 'de Kern' en bibliotheek.

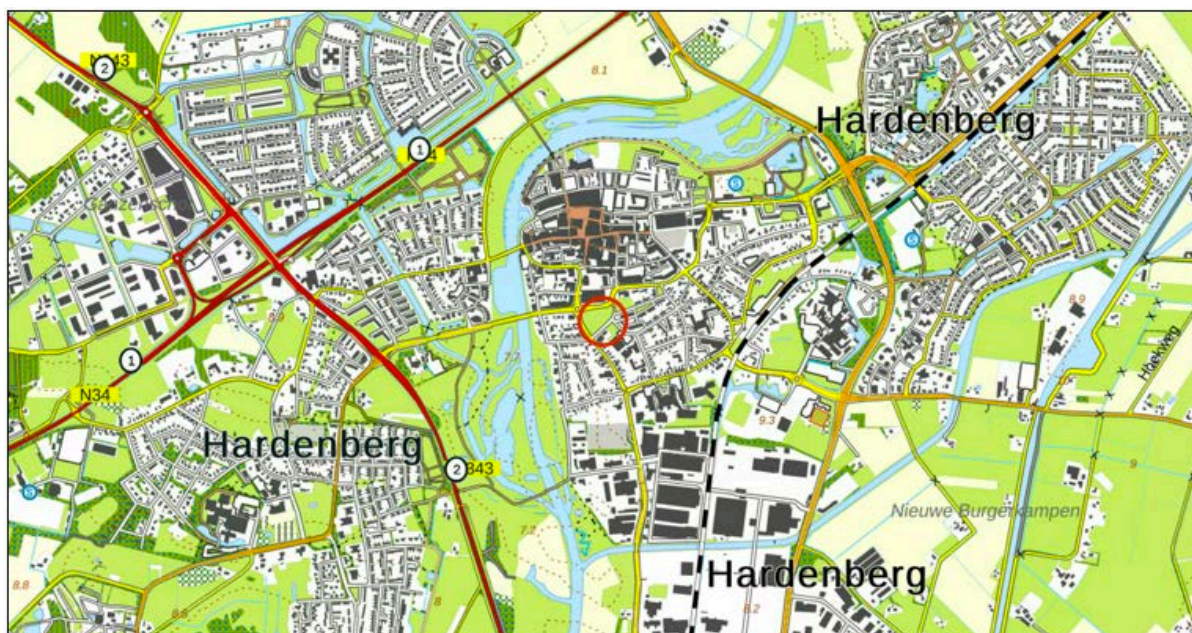
Na het vrijkomen van het gehele gebied Slotgraven is gezocht naar een passende invulling. Hiertoe is de 'Ontwikkelingsvisie Slotgraven Hardenberg' opgesteld, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Deze ontwikkelingsvisie is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een ontwikkelrichting voor het gebied, maar is geen blauwdruk voor een toekomstige invulling.

Voor de locatie van de voormalige basisschool is de planvorming reeds vervat in een bestemmingsplan. Voor het overige deel wordt met dit plan voorzien in een juridisch-planologisch kader voor herontwikkeling. Gebleken is dat herontwikkeling van het plangebied met woningbouw vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt gewenst is. Totaal worden maximaal 55 woningen/appartementen toegestaan. De systematiek van dit plan bestaat uit een flexibele regeling die gericht is op vraaggestuurd ontwikkelen.

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 ligt in het centrum van Hardenberg, ten zuiden van het gemeentehuis, in de hoek van Witte de Withstraat en de Bruchterweg. Het plangebied wordt doorsneden door de Karel Doormanlaan en de M. Harmszoon Trompstraat. De ligging van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 1.1 en 1.2. De begrenzing van het plangebied is globaal aangegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Hardenberg (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

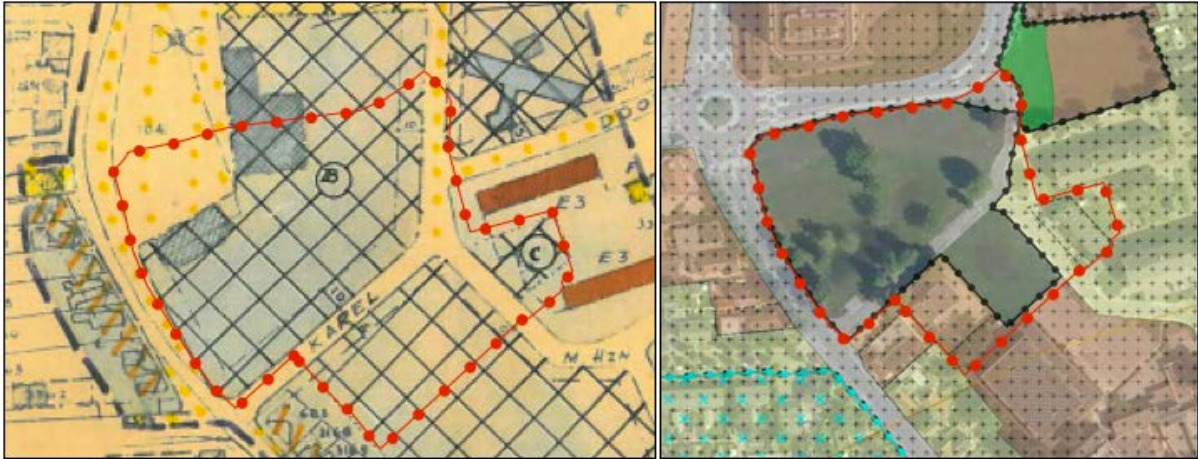
Het bestemmingsplan “Hardenberg Centrum, Slotgraven” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00294-OW01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologisch regime

Het plangebied is deels gelegen binnen de begrenzing van ‘uitbreidingsplannen in onderdelen voor de gemeente Hardenberg’ en deels binnen het bestemmingsplan ‘Hardenberg Centrum’. In afbeelding 1.2 zijn uitsneden van de plankaarten behorende bij deze bestemmingsplannen opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsneden plankaarten geldende bestemmingsplannen (Bron: gemeente Hardenberg)

In het bestemmingsplan 'uitbreidingsplannen in onderdelen voor de gemeente Hardenberg' is de locatie grotendeels bestemd tot 'bijzondere bebouwing'.

In het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum' zijn delen bestemd voor 'Woongebied' (met de aanduiding 'maatschappelijk'), 'Gemengd' (met de aanduiding 'maatschappelijk') en 'Verkeer'.

Het voert te ver om uitgebreid in te gaan op de bestemmingen. Het realiseren van woningbouw past niet in de geldende bestemmingsplannen. Ook is het voorgenomen 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 en inspraak.

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)

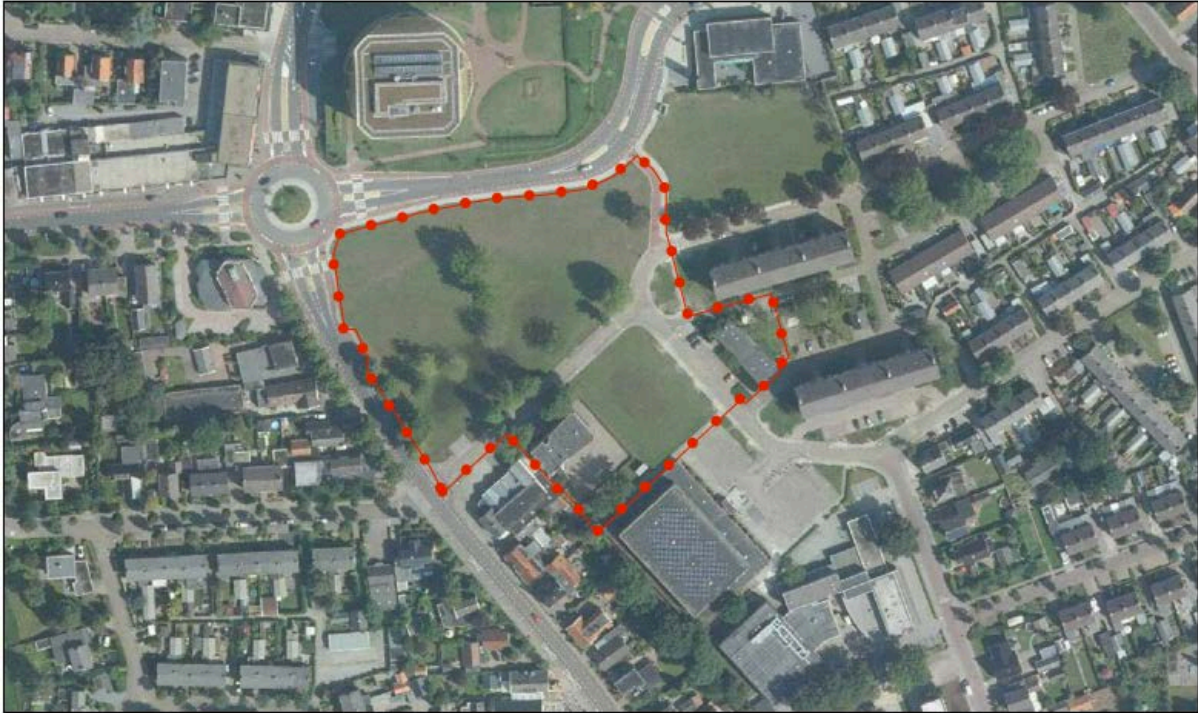
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat '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 noorden van het plangebied bevindt zich het gemeentehuis, die als duidelijk herkenningspunt aanwezig is in de omgeving. Aan de overige zijden is het plangebied omgeven door centrumfuncties, woongebieden, en maatschappelijke voorzieningen.

Het plangebied wordt begrensd door de Bruchterweg aan de westzijde en de Witte de Withstraat aan de oostzijde. Aan de zuidzijde is een detailhandelsvesting, sporthal en parkeerplaats aanwezig. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door appartementencomplexen en de ontwikkellocatie ter plaatse van de voormalige OBS de Kern.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,4 hectare. Het plangebied wordt doorsneden door de Karel Doormanlaan en de M. Harmszoon Trompstraat. Het overgrote deel van het plangebied is onbebouwd en ingezaaid met gras waarop een aantal bomen aanwezig zijn. Er zijn twee gebouwen in het plangebied aanwezig, namelijk een kantoorpand aan de Karel Doormanlaan 64 en een maatschappelijke voorziening aan de M. Harmszoon Trompstraat 61. De huidige situatie van het plangebied zijn hierna weergegeven op luchtfoto's en middels straatbeelden.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeelden huidige situatie (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Na het vrijkomen van de locatie is gezocht naar een geschikte herontwikkeling van het gebied. Hiertoe is de Ontwikkelingsvisie Slotgraven Hardenberg opgesteld, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Deze ontwikkelingsvisie is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een ontwikkelrichting voor het gebied, maar is geen blauwdruk voor een toekomstige invulling. Een plan dat ruimte laat aan marktinitiatief. Na een analyse is een ruimtelijk concept met randvoorwaarden uitgewerkt.

De uitgangspunten voor het ontwerp betreffen:

- Geen directe ontsluiting op W. de Withstraat;
- Geen directe ontsluiting op Bruchterweg;
- Zoveel als mogelijk het behoud van waardevolle bomen;
- Versterken relatie tussen park rondom gemeentehuis en plangebied;
- Behoud bestaande wegenstructuur;
- Gefaseerde ontwikkeling Karel Doormanlaan 64.

3.2 Ruimtelijk concept

Op basis van het ruimtelijk concept waarin de parkgedachte centraal is gesteld en de daaraan gekoppelde randvoorwaarden, is er een vlekkenplan gemaakt. In het plan zijn bouwvelden zichtbaar met daaromheen de structuur van de openbare ruimte. De openbare ruimte vormt in dit plan het ruimtelijk casco voor het gebied. Deze structuur bestaat uit: de wegen, een basis voor het parkeren, de paden en het groen met waardevolle bomen.

De bouwvelden kunnen flexibel ingevuld worden afhankelijk van de vraag vanuit de markt. Het woningtype en programma staat in principe vrij. Enige voorwaarde is dat de bebouwing inspeelt op de ligging in een park en het programma geen extra verharding in het park tot gevolg heeft.

Twee bouwvelden ten zuiden van de Karel Doormanlaan wijken af van het 'Wonen in een park' concept. Deze velden zijn bedoeld om de wandvorming aan de Karel Doormanlaan af te maken en een natuurlijke overgang te creëren naar het zuidelijk gebied. Hier is een meer traditionele manier van verkavelen en wonen ook goed mogelijk.

Voor de locatie wordt geen specifieke architectuurstijl voorgeschreven. De ontwikkelende partij heeft de vrijheid hier een eigen visie op te hebben. Er worden wel eisen gesteld aan de kwaliteit. Deze bijzondere plek vraagt een bijzondere architectuur met verrassende oplossingen, bijpassend materiaalgebruik en mooie detailleringen. Hiertoe zijn kaders opgesteld middels een in de planregels opgenomen 'Paragraaf beeldkwaliteit Slotgraven Hardenberg'. In de hierna volgende subparagraaf worden de beeldkwaliteitscriteria beschreven.

Gelet op de gewenste vrijheid in uitwerking is gekozen voor flexibele bouwregels. De belangrijkste uitgangspunten die wel zijn vastgelegd in dit plan betreffen het maximum aantal van 55 woningen, parkeernormering en de maximale bouwhoogtes. Een beschrijving van deze flexibele wijze van bestemmen is opgenomen in paragraaf 7.3.

3.2.1 Paragraaf beeldkwaliteit Slotgraven Hardenberg

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, staan in deze paragraaf welstandscriteria geformuleerd. In paragraaf 4.3.1 over het Masterplan is uitleg gegeven over hoe deze ontwikkeling binnen de grotere context past. In dat Masterplan staan ook een aantal beeldkwaliteitseisen genoemd die in deze paragraaf verder worden uitgewerkt. In de planbeschrijving staat de stedenbouwkundige opzet van dit gebied beschreven. Ook daaruit volgen welstandscriteria.

De locatie Slotgraven heeft een prominente plek in Hardenberg door de ligging aan de ontsluitingsweg naar het centrum. In het ruimtelijk concept voor ontwikkeling staat de parkgedachte centraal, 'wonen in het park'. In aansluiting op de groene setting van het gemeentehuis. In dit concept is de woonbebouwing 'te gast' in het park. Wegen en parkeren zijn niet dominant en voegen zich in de groene omgeving. In deze versnipperde omgeving wordt het groen de bindende factor.

Ten zuiden van de Karel Doormanlaan moet een bebouwingswand van het park ontstaan. Hiermee ontstaat een natuurlijke overgang naar het zuidelijk gebied. Hier is een meer traditionele manier van verkavelen en wonen goed mogelijk.

Hieruit volgt dat het plangebied twee deelgebieden kent:

1. Wonen in het park, tussen Witte de Withstraat en Karel Doormanlaan
2. Wonen aan de rand, ten zuiden van de Karel Doormanlaan

De welstandscriteria zijn per deelgebied beschreven. De criteria zijn onderverdeeld in drie categorieën, zijnde de stad, het gebouw en de straat.

Deelgebied 1 Wonen in het park

De stad

- De openbare ruimte is het ruimtelijk casco voor het gebied. Deze openbare ruimte bestaat uit: de wegen, een basis voor het parkeren, de paden en het groen met waardevolle bomen.
- De hoogteverschillen rondom het gemeentehuis worden doorgezet in dit deelgebied in de.
- De bebouwing reageert op de ligging in een park.
- De bebouwing mag, binnen de regels van dit bestemmingsplan, verschillende hoogtes ten opzichte van het maaiveld hebben om het ruimtelijk concept van het park te benadrukken.
- het bouwprogramma mag niet leiden tot aantasting van het parkachtige karakter.
- De gebouwen moeten los in het park staan.
- Bij het woongebouw op de hoek Bruchterweg – Witte de Withstraat is het parkeren onder het gebouw opgelost.

Het gebouw

- De architectuur van de losse gebouwen kan verschillend zijn maar heeft wel een onderlinge samenhang.
- De architectuur van de losse gebouwen is onderscheidend van de architectuur van het gemeentehuis.
- Iedere woning heeft een duidelijk ontworpen overgang tussen woning en park als consequente afgeleide van de vormgeving van de woning. Dit kan door een veranda, een verhoogd (mee ontworpen) terras, een erker, een loggia of vergelijkbare verbijzonderingen van de woning.
- De woningen zijn georiënteerd op het park, de openbare ruimte.
- Kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden ontworpen als voorgevels, voorzien van ramen en eventueel de entree van de woning of een erker.
- Mogelijke kopersopties in gevels en daken worden mee-ontworpen en vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Hierdoor krijgen de individuele woningen een eigen identiteit en herkenbaarheid zonder dat de samenhang verloren gaat.
- Bijgebouwen en overkappingen bij een woning zijn een consequente afgeleide van de vormgeving van de bebouwing.
- Als er geen sprake is van een plat dak moet het dakvlak als vijfde gevel ontworpen zijn.
- De detaillering dient een consequente afgeleide te zijn van de vormgeving van het gebouw.
- Gebruik van duurzame materialen.

De straat

- Daar waar het achter- en/of zij-erf van een woning grenst aan de openbare ruimte, is de erfafscheiding mee ontworpen met de woning.
- De woningen zijn georiënteerd op het park, de openbare ruimte.
- De hoeveelheid verharding is minimaal.
- Het parkeren wordt integraal ontworpen bij de uitwerking.

- In het park mogen hoogteverschillen aanwezig zijn, bijvoorbeeld door verlagingen voor de opvang van regenwater te maken.

In de ontwikkelingsvisie Slotgraven van november 2016 zijn vele beelden opgenomen die als inspiratie voor de architectuur opgave kunnen worden gebruikt.



Afbeelding 3.1 Voorbeelden van een mee ontworpen erfafscheiding en een detaillering die een consequente afgeleide is van de vormgeving



Afbeelding 3.2 Voorbeelden van losse gebouwen met een verschillende architectuur maar wel met een onderlinge samenhang

Deelgebied 2 Wonen aan de rand, ten zuiden van de Karel Doormanlaan

De stad

- De bebouwing vormt een wand van het park langs de Karel Doormanlaan.
- De bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing en is eenvoudig waardoor het contrast met de bebouwing in het park wordt versterkt.
- De bebouwing is georiënteerd op het park, de openbare ruimte.
- Parkeren vindt plaats achter de voorgevelrooilijnen op het achtererf of gemeenschappelijke parkeerhoven.

Het gebouw

- Eenheid in verscheidenheid, de gebouwen zijn verschillend van elkaar, maar wel familie.
- De architectuur past bij de bestaande woonbebouwing langs de Karel Doormanlaan en de Trompstraat qua eenvoud en kleurstelling.
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- Kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden ontworpen als voorgevels, voorzien van ramen en eventueel de entree van de woning of een erker.
- Mogelijke kopersopties in gevels en daken worden mee-ontworpen en vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Hierdoor krijgen de individuele woningen een eigen identiteit en herkenbaarheid zonder dat de samenhang verloren gaat.
- De detaillering dient een consequente afgeleide te zijn van de vormgeving van de bebouwing.
- Gebruik van duurzame materialen.

De straat

- Daar waar het achter- en/of zij-erf van een woning grenst aan de openbare ruimte, is de erfafscheiding mee ontworpen met de woning.
- Parkeren vindt plaats achter de voorgevelrooilijnen op het achtererf of gemeenschappelijke parkeerhoven.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor wat betreft de parkeernormering wordt aangesloten bij de Nota parkeernormering van de gemeente. De parkeernormering is vastgelegd in artikel 7 van de regels.

Gemiddeld wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 pp per woning bezoekersaandeel). Waar mogelijk wordt 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd. Het overige parkeren voor bewoners wordt in de directe omgeving van de woning gerealiseerd. Bezoekersparkeren vindt plaats in de parkeergarage onder het gemeentehuis of op de parkeervoorzieningen in de directe omgeving. Extra parkeren ten gevolge van het gekozen programma wordt in het bouwveld opgelost.

3.3.2 Verkeer

In dit geval worden de berekeningen voor de verkeersgeneratie uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. 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.

Gemiddeld wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 6,5 verkeersbewegingen per woning per dag. Dit gemiddelde is gebaseerd op de woningtypes 'koop etage midden' en 'koop tussen/hoek'. Deze woningtypes worden als representatief beschouwd aan de hand van de uitwerkingsrichtingen van de Ontwikkelingsvisie.

Uitgaand van een (maximale) invulling van 55 woningen zal de totale verkeersgeneratie 358 verkeersbewegingen bedragen. De bouwvelden worden ontsloten middels overrijdbare paden door het park. Het gebied wordt vervolgens hoofdzakelijk ontsloten via de Karel Doormanlaan op de Bruchterweg. Andere ontsluitingen verlopen via de Karel Doormanlaan en de J.C.J. Van Speykstraat naar de Witte de Withstraat en via de M. Harmszn. Trompstraat naar de Piet Heinstraat. Op deze wijze zijn geen directe ontsluitingen op Bruchterweg en Witte de Withstraat benodigd.

Andere woningtypes, met hogere of lagere verkeersgeneratie, zijn niet uitgesloten. De genoemde wegen beschikken over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen op te vangen.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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 is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

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 specifiek woonmilieu.

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht.

Kwantitatieve behoefte:

Gemeenten en provincie hebben in 2014 de Regionale Woonvisie West-Overijssel vastgesteld. Hierin staan de gezamenlijke ambities en een visie op wonen voor de regio. De regio bestaat uit elf gemeenten in West-Overijssel: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. Deze regio-indeling is gezamenlijk vastgesteld. Hierbij vormen de gemeente Hardenberg, Ommen en Dalfsen samen de sub-regio Vechtdal.

In 2015 hebben gemeenten en provincie gezamenlijk een traject doorlopen waarin de gezamenlijke ambities en visie hebben geleid tot woonafspraken op 5 thema's: (A) doelgroepen, (B) wonen en zorg, (C) stedelijke vernieuwing, (D) bestaande voorraad en (E) programmeren en zuinig ruimtegebruik.

Binnen de kaders van bestaand beleid en besluiten, waaronder ook de ladder van duurzame verstedelijking, staan betrokken partijen voor een goede ruimtelijke ordening en gaan partijen samen op zoek naar innovatieve oplossingen en mogelijkheden om ook in de toekomst aan de huisvestingsopgave te kunnen voldoen. Begin 2017 zijn de kwantitatieve afspraken geactualiseerd. De nieuw woonafspraken gelden voor de periode mei 2017 tot en met 31 december 2018. Ten aanzien van de programmering wordt een doorkijk gegeven naar 2027. Het adviesbureau ABF heeft voor de provincie en de gezamenlijke gemeenten de woningbehoefte voor de komende 10 jaar geprognosticeerd. Deze woningbehoefte heeft als basis gediend voor de regionale afstemming van de plancapaciteit. De gemeenten hebben onderling en met de provincie

afgesproken dat de plancapaciteit de woningbehoefte niet zal overschrijden. ABF heeft geprognosticeerde woningbehoefte geconfronteerd (Primos) met de plancapaciteit. Onderstaande tabel geeft dit weer.

	1	2	3	4	5
Gemeente	Aantallen woonafspraken	Primos 2013 2017-2027	Primos 2016 2017-2027	Middeling Primos 5 jaar	Bandbreedte - 10% en + 10 %
Dalfsen	1022	813	1019	935	841-1029
Deventer	2727	2614	2615	2727	2454-3000
Hardenberg	1921	1585	1495	1529	1376-1682
Kampen	1880	1823	1485	1695	1525-1865
Olst Wijhe	494	453	564	468	421-515
Ommen	476	404	441	345	310-380
Raalte	880	733	910	715	643-787
Staphorst	591	571	580	518	466-570
Steenwijkerland	1197	1125	1253	1181	1063-1299
Zwartewaterland	540	479	671	555	500-611
Zwolle	6121	6068	3979	5453	4908-5998
totaal	17.849	16668	15.012	16.121	

Afbeelding 4.1 Tabel regionale woningbouwprogrammering (Bron: RWP West-Overijssel)

Uit dit onderzoek blijkt dat in Hardenberg de komende jaren nog een grote behoefte (1.695) is aan nieuwe woningen. De gemeente Hardenberg heeft een harde plancapaciteit van 1.400 en daarmee resterende woningbehoefte van ongeveer 300. Met de in dit plan opgenomen aantal woningen (totaal 55 woningen) blijft de gemeente Hardenberg ruim binnen deze geraamde behoefte.

In de woonvisie Hardenberg is aangegeven dat de groei van het aantal huishoudens voor het grootste deel zal worden opgevangen in de hoofdkernen Dedemsvaart en Hardenberg. De andere kernen voorzien in een groei ter grootte van de lokale behoefte.

Kwalitatief:

In 2015 heeft de gemeente Hardenberg een woonwensenonderzoek gehouden onder de gehele bevolking. Hieruit blijkt dat de huishoudens die verhuisgeneigd zijn, vooral op zoek zijn naar eengezinswoningen en de ouderen voor een groot deel naar seniorenwoningen. In de woonvisie wordt deze wens vertaald naar een productie van woningen die senioren-geschikt zijn, in en om het centrum van de stad Hardenberg. Tevens voorziet dit bestemmingsplan in de behoefte aan betaalbare eengezinswoningen.

Hoewel in het behoefteonderzoek expliciet wordt aangegeven aan wat voor type woning behoefte is, wordt het type woning in dit bestemmingsplan niet vastgelegd. Door uit te gaan van flexibiliteit in het bestemmingsplan, kan gedurende het hele (eventueel gefaseerde) realisatieproces, aangesloten worden op de actuele lokale woningbehoefte. Het is namelijk de taak van de gemeente om de te realiseren woningen af te stemmen met de woningbouwprogramma's van gemeenten in de regio Vechtdal.

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 stedelijk gebied. Met de ontwikkeling is een passende herinvulling van het plangebied gevonden. Er 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, behoeft 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, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen

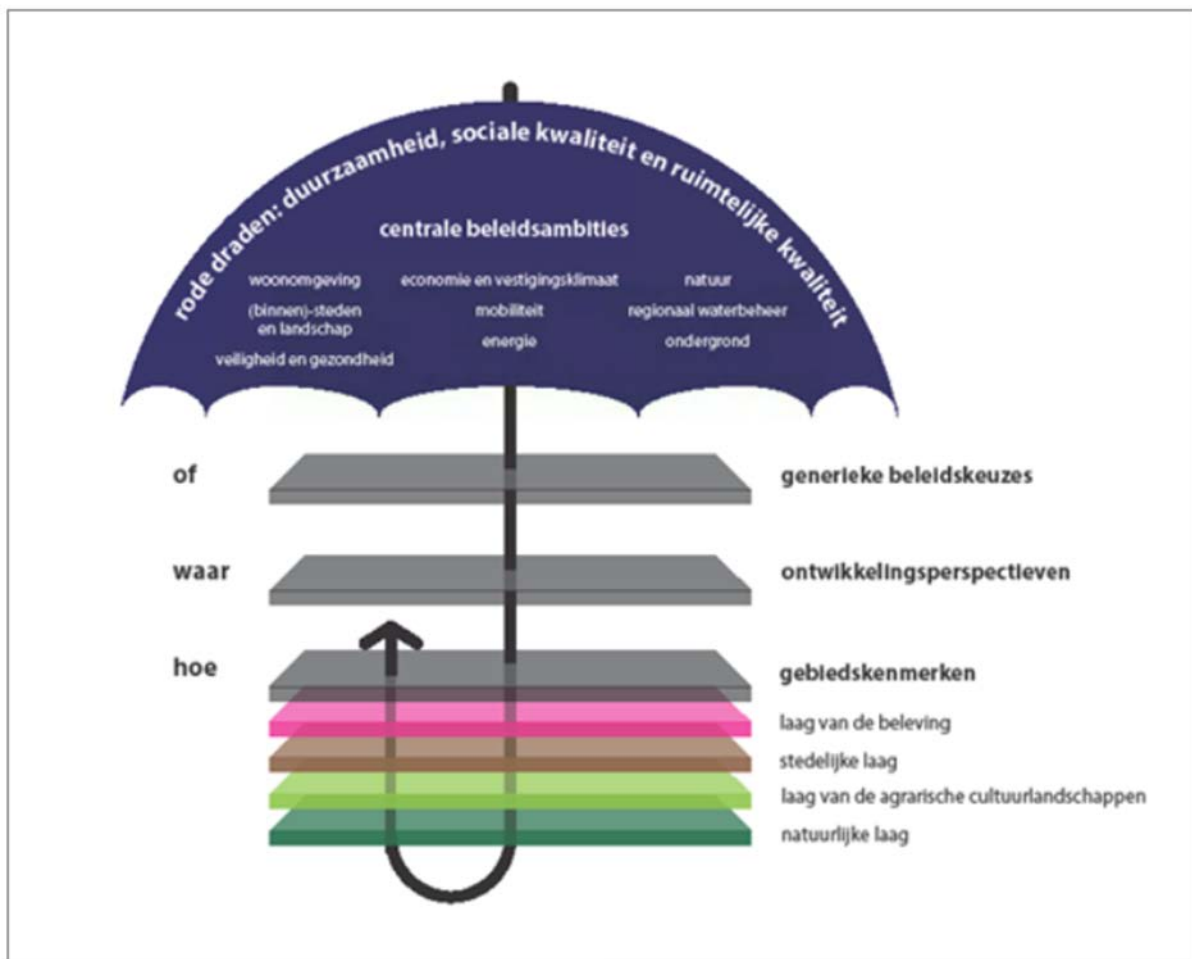
waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing 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 Of - Generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik

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

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven 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 uitgangspunten van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. 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.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw;*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien;*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken;*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming;*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten;*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

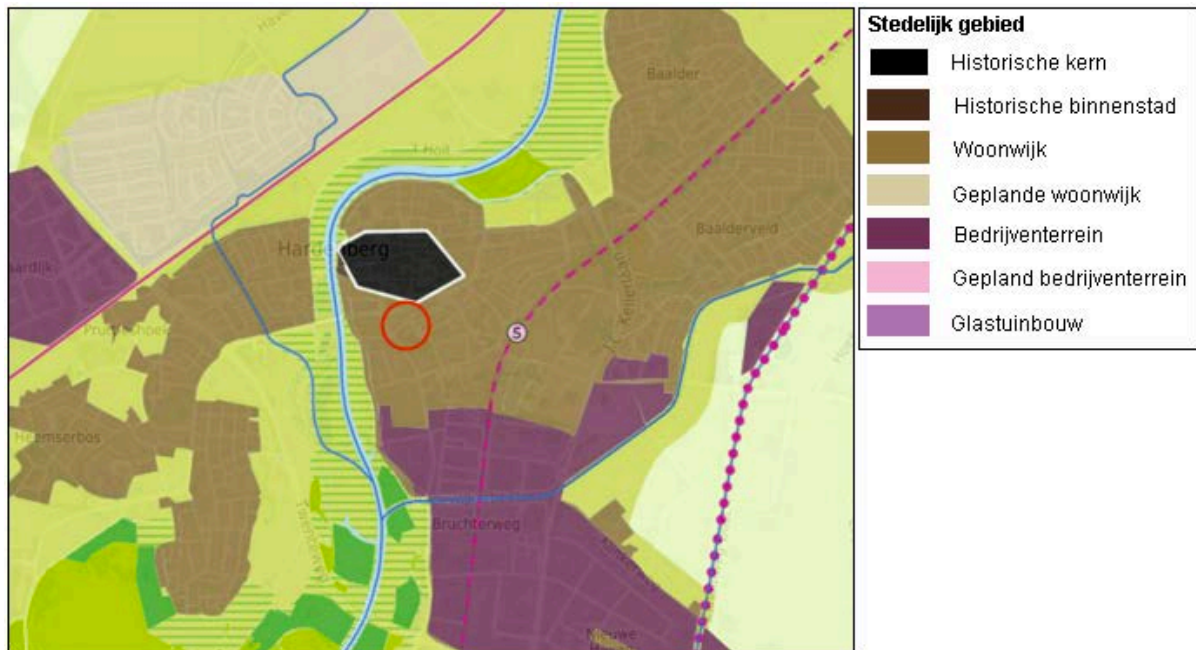
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 4.3.3 vindt toetsing plaats aan de gemeentelijke woonvisie. Daarbij wordt opgemerkt dat in 4.1.2 uitgebreid wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - 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"

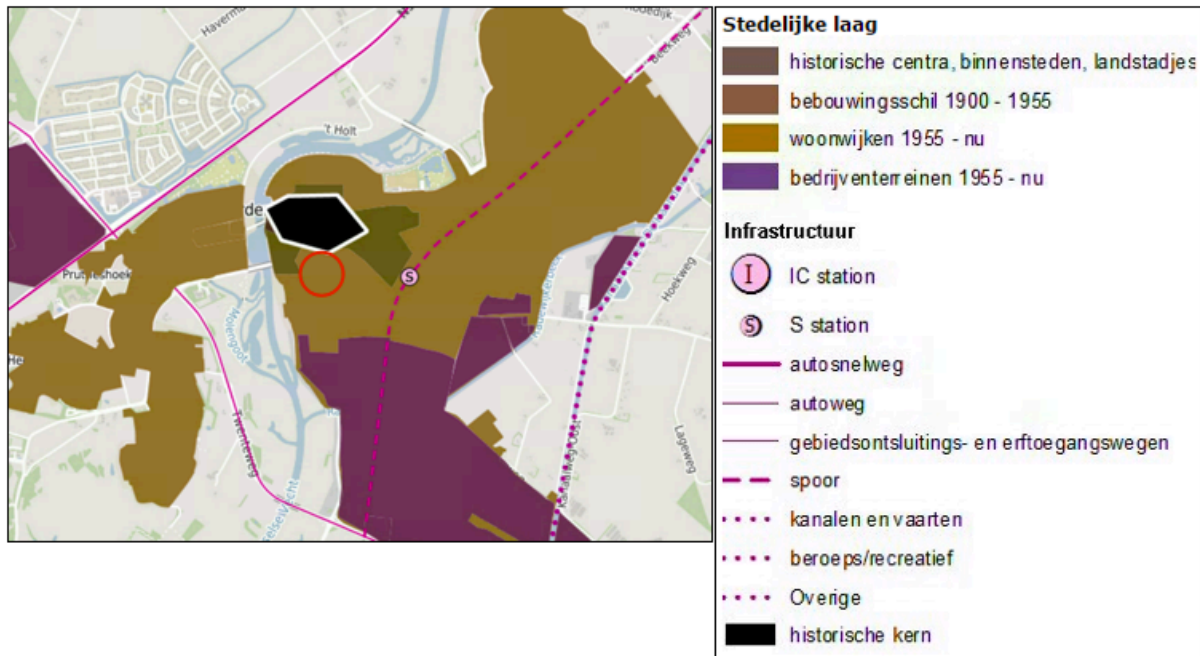
De ontwikkeling van het gebied zorgt voor een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu op korte afstand van het centrum. De beoogde functie wordt zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar geacht op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

1. De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype '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 bebouwingssysteem: 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 hoofdwegenennetwerk, 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. Op welke wijze de herontwikkeling past binnen de omgeving wordt beschreven in de Ontwikkelingsvisie. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen 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

4.3.1 Masterplan (Plus) Gemeente Hardenberg

4.3.1.1 Algemeen

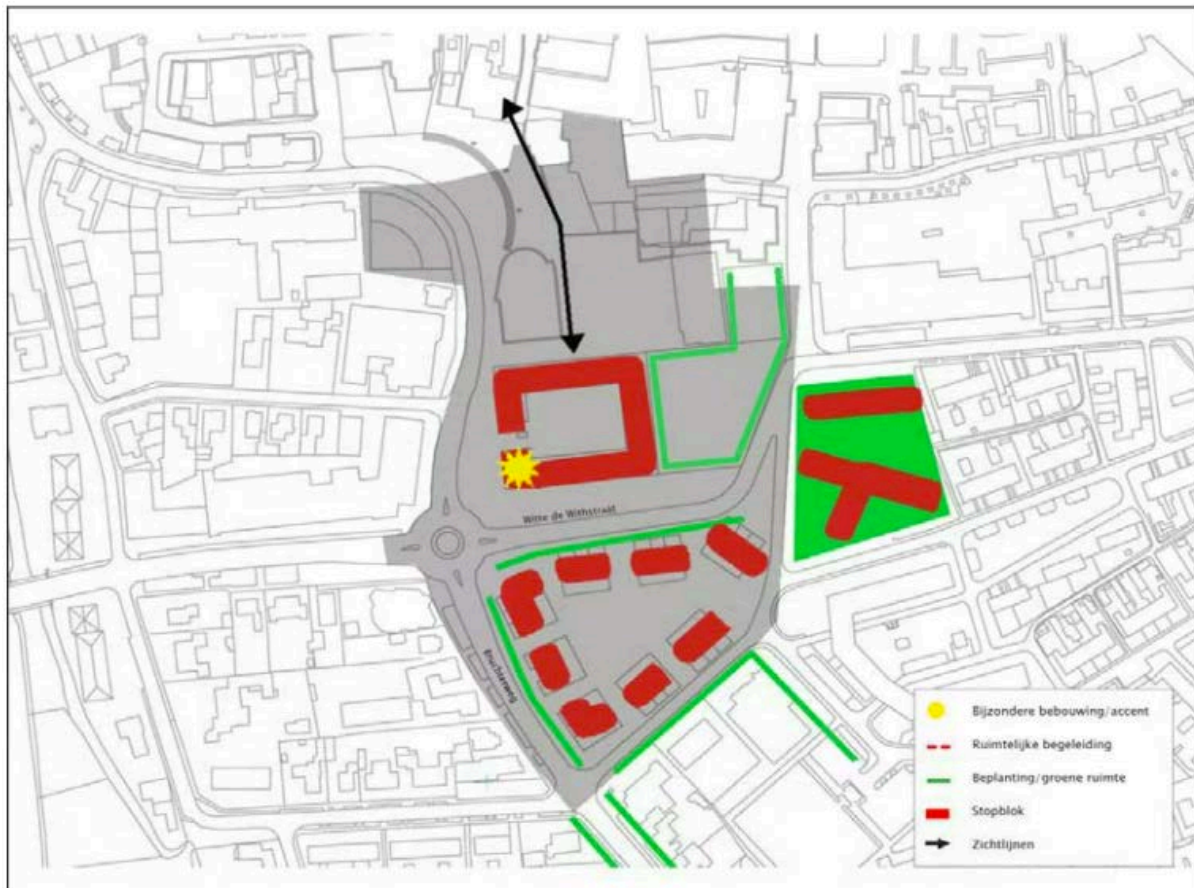
In het Masterplan Plus Centrum Hardenberg (Adecs, november 2005) heeft de gemeente enkele belangrijke kaders vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van Hardenberg Centrum. De hoofddoelstelling is: “het verbeteren van de kwaliteit van wonen, winkelen, werken en recreëren”. Dit is vertaald in de volgende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

De bestaande bebouwing van het voormalige politiebureau aan de Bruchterweg en het voormalige gemeentehuis zal naar verwachting worden gesloopt. Er is op deze locatie ruimte voor woningen en kantoorruimte. Eventueel wordt gedacht aan een verblijfsrecreatieve functie (hotelruimte). Het exacte programma is echter nog niet bekend. De locatie leent zich goed voor met name woningbouw vanwege de ligging, aan de rand van het kernwinkelgebied met allerlei voorzieningen en een goede ontsluiting. Hetzelfde geldt voor de kantoorfunctie, hiervoor is met name de bereikbaarheid en de zichtlocatie vanaf de Europaweg belangrijk.

In afbeelding 4.5 is de impressie van de uitgangspunten van de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 4.5 Impressie van de uitgangspunten van de nieuwe situatie (Bron: gemeente Hardenberg)

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

De (impressies van de) uitgangspunten die zijn opgenomen in het Masterplan met betrekking tot het plangebied zijn beperkt van aard en deels verouderd. Daarom is gekozen een Ontwikkelingsvisie (bijlage 1) op te stellen, waarbij concreet is in gezoomd op een passende invulling die voldoet aan de vraag van de huidige tijd. De Ontwikkelingsvisie biedt een actueel kader en biedt de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

Zoals genoemd in het Masterplan leent de locatie zich goed voor woningbouw. Voor wat betreft de stedenbouwkundige uitgangspunten sluit voorliggend plan aan op het uitgangspunt om beplanting/groene ruimte langs de Bruchterweg en Witte de Withstraat te realiseren. Voor wat betreft de ruimtelijke begeleiding van de bebouwing wordt verwezen naar de Ontwikkelingsvisie (bijlage 1) waarin een duidelijke afweging omtrent de ruimte begeleiding (wandwerking) is opgenomen. De ontwikkeling is in overeenstemming is met het 'Masterplan (Plus) Gemeente Hardenberg'.

4.3.2 Woonvisie Hardenberg 2013-2020

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Visie

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

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

4.3.2.3 Doelgroepen

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

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

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

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

4.3.2.4 Woningbouwprogramma kern Hardenberg

Voor nieuwbouw in de gemeente Hardenberg is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op deze dynamische vraag. In het meerjarig programma is de woningbouwprogrammering voor de komende jaren vastgelegd. Realisatie van nieuwbouw wil de gemeente met name doen via kleinschalige ontwikkelingen. Het woningbouwprogramma voor de kern Hardenberg tot 2020 wordt weergegeven in de onderstaande tabel. Opgemerkt wordt dat het uitgevoerde woningbouwprogramma loopt tot 2026 en verder en uitgaat van een dynamische vraag naar woningen.

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

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

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarmee wordt voorzien in 55 woningen. De planprocedure voor deze woningbouwontwikkeling vindt voornamelijk plaats in 2017. Waarschijnlijk wordt in 2018 aangevangen met de daadwerkelijke herontwikkelingen van het gebied. Er is sprake van een behoefte aan woningen en de

in die jaren beschikbare woningbouwaantallen zijn nog niet vergeven. Ten aanzien van de doelgroepen wordt opgemerkt dat er vraaggestuurd gebouwd gaat worden. Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'.

4.3.3 Welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'

4.3.3.1 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.

4.3.3.2 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.

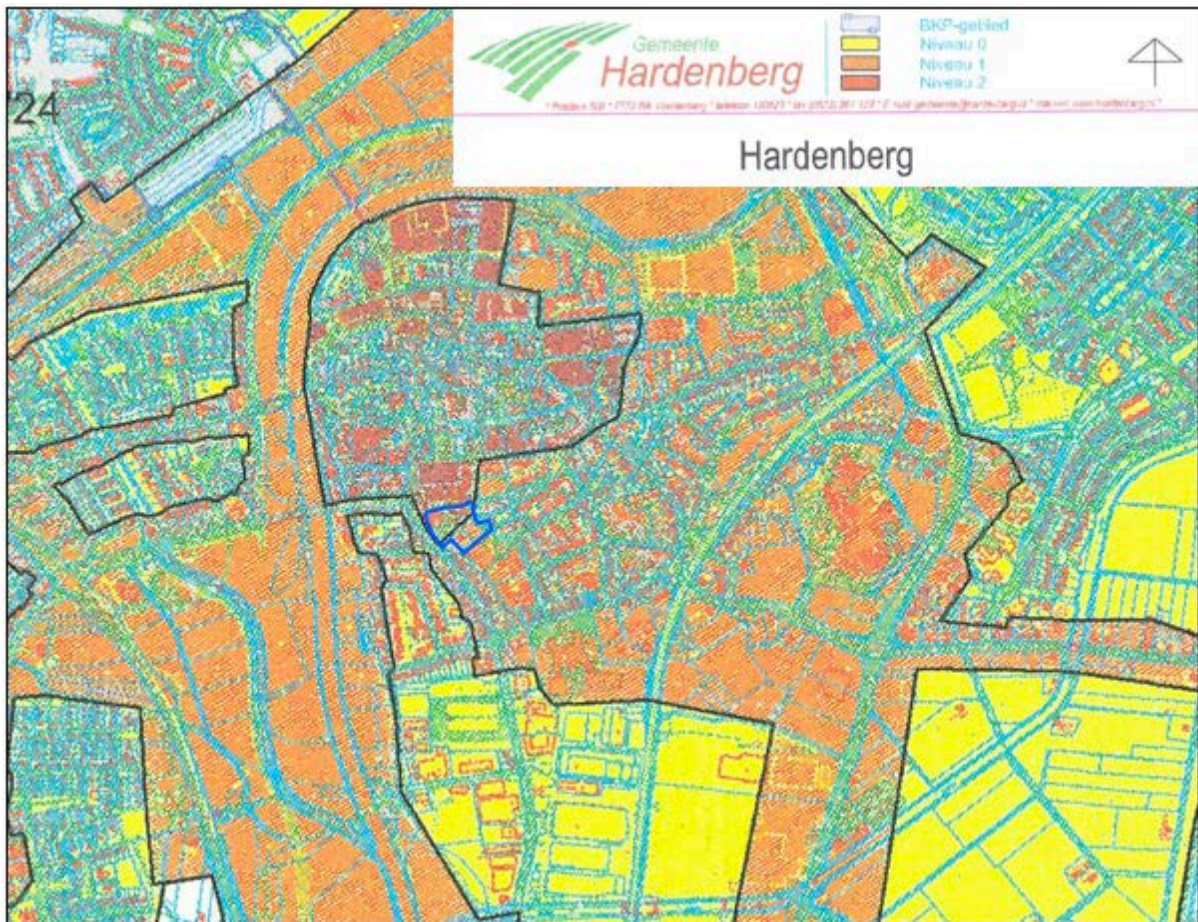
Niveau 1 (midden):

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.

Voor een deel van het plangebied is welstandsniveau 2 van toepassing, voor het overige deel is welstandsniveau 1 van toepassing.



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

4.3.3.3 Hardenberg

Welstandsniveau 2:

In het gebied met niveau 2 betreft de ambitie:

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

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 bebouwingswand 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 afscheidingen om de es-structuur te versterken.

4.3.3.4 *Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota*

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan de in het bestemmingsplan opgenomen 'Paragraaf beeldkwaliteit Slotgraven Hardenberg. De Welstandsnota is niet van toepassing op de in dit plan besloten ontwikkeling.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

De onderzoeken zijn uitgevoerd voor het gehele projectgebied 'Slotgraven', inclusief deelgebied OBS de Kern. De conclusies zoals beschreven in dit hoofdstuk hebben enkel betrekking op het plangebied 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 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Woningen worden aangemerkt als een 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 2. 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 2 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 ten gevolge van de Europaweg-Witte de Withstraat aangevraagd van:

- op blok A (18 appartementen) 55 dB
- op blok B (5 woningen) 56 dB

Er wordt een hogere grenswaarde ten gevolge van de Bruchterweg aangevraagd van:

- op blok A (18 appartementen) 51 dB
- op blok C (5 woningen) 52 dB

Voor de Karel Doormanlaan en de Piet Heinstraat is er ten aanzien van het aspect geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB uitgaande van de gecumuleerde belasting.

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

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. 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 woningen 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.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Karel Doormanlaan 17 en 62

In 2008 heeft EcoReest ter plaatse van het Karel Doormanlaan 17 en 62 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek voor Karel Doormanlaan 62 zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

In de boven- en ondergrond, zowel in de visueel schone lagen als in de lagen met antropogene bijmengingen zijn gehalten gemeten aan onderzochte parameters welke de streefwaarden overschrijden. De tussenwaarden nader onderzoek zijn niet overschreden. Toepassing van eventueel vrijkomende grond op de terreinen zelf wordt milieuhygiënisch verantwoord geacht.

5.2.2.2 Locatie nieuwbouw gemeentehuis

In 2008 heeft Tauw ter plaatse van het nieuwe gemeentehuis een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek voor Karel Doormanlaan 62 zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van licht verhoogde concentraties (>streefwaarde). De gemeten concentraties zijn echter dusdanig gering verhoogd dat geen risico's voor de mens of het milieu zijn te verwachten.

5.2.3 Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de toekomstige bebouwing ter plaatse. Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteitskaarten van de gemeente Hardenberg kan de eventueel bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond als klasse Wonen worden aangemerkt. Deze grond mag dus niet zonder meer binnen de gemeente of binnen het beheergebied (Ijsselland) worden toegepast.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

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;

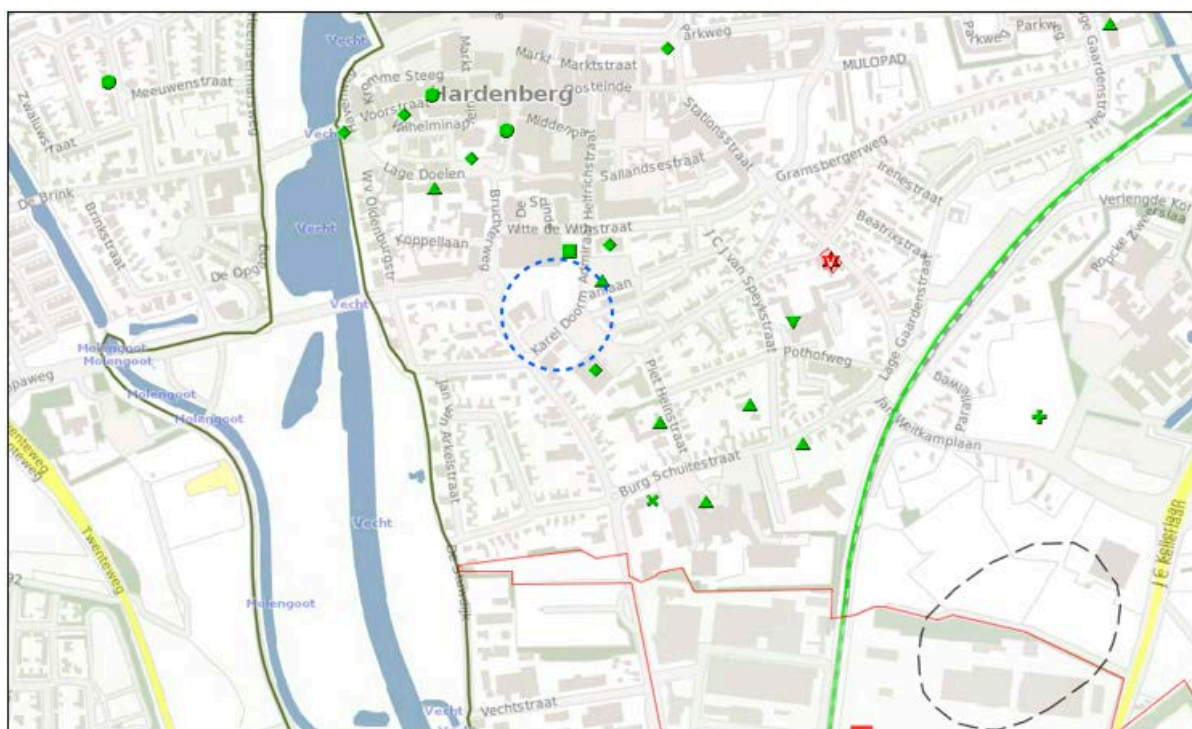
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (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 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Voor alle omliggende milieubelastende functies geldt milieucategorie 1 en/of 2, waarvoor richtafstanden van respectievelijk 0 en 10 meter gelden. Aan de richtafstanden wordt voldaan, waardoor omliggende functies geen belemmering vormen 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

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

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 4. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

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

5.6.2.2 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 200 meter van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de EHS en gelet op het aard van het tussengelegen gebied, 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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Situatie plangebied

Quickscan natuurwaarden

Het plangebied behoort op basis van de in bijlage 5 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 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.

Voor de in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten 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.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de wettelijke consequentie van de voorgenomen activiteit voor vleermuizen niet vastgesteld worden. Het plangebied behoort mogelijk tot foerageergebied van sommige soorten, mogelijk vormt het plangebied een schakel in één of meerdere vliegroutes van vleermuizen en mogelijk bezetten één of meerdere soorten een vaste verblijfplaats in het te slopen kantoorgebouw. Nader onderzoek, conform het vleermuisprotocol, is verplicht om de wettelijke consequenties inzichtelijk te krijgen.

Daarnaast wordt rekening gehouden met de zorgplichtbepaling.

Vleermuizenonderzoek

Conform het vleermuisprotocol is het 'Vleermuizenonderzoek' uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 6.

Verblijfplaatsen: Tijdens alle bezoeken aan het plangebied zijn vliegende gewone dwergvleermuizen in en rond het plangebied waargenomen. Deze vleermuizen vertoonden echter op geen enkele wijze verbondenheid met het gebouw in het plangebied. Tijdens het bezoek op 7 september is een baltsende gewone dwergvleermuis westelijk van het plangebied gehoord. Deze vleermuis bezet vermoedelijk een paarverblijf in één van de woningen in de naastgelegen woonwijk.

Foeragegebied: Tijdens alle bezoeken zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen rond het plangebied, in het bijzonder langs de laanbomen aan de Karel Doormanlaan en het parkje. Tijdens de bezoeken werden maximaal 2-5 foeragerende vleermuizen rond de bomen waargenomen.

Vliegroutes: Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daardoor geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen.

Conclusie: Er bevinden zich in het te slopen gebouw geen verblijfplaatsen van vleermuizen. Door de sloop van het gebouw wordt het functionele leefgebied van vleermuizen niet aangetast. Om het gebouw te mogen slopen is geen nader onderzoek noodzakelijk en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplichtbepaling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. 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 7. Op basis van het verkennend onderzoek is door het bevoegd gezag besloten dat er een aanvullend onderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en een aanvullend booronderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door Laagland Archeologie. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is een waardering van het terrein waarmee moet worden vastgesteld of er een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Het doel van het aanvullend booronderzoek is om te bepalen wat de aard van de voormalige waterloop 'De Slotgraven' was. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 8. De relevante conclusies ten aanzien van de in dit bestemmingsplan opgenomen plangebied worden hierna behandeld.

5.7.1.2 Situatie plangebied

5.7.1.2.1 Bureauonderzoek

In het bureauonderzoek is een middelhoge archeologische verwachting opgesteld voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. In het plangebied is naar verwachting ook een beekdal aanwezig, met daaraan gerelateerde archeologische vindplaatsen. Daarnaast is in de omgeving van het plangebied mogelijk een esdek aanwezig, waarin onderliggende archeologische vindplaatsen goed bewaard zijn gebleven van (sub)recente bodemingrepen.

5.7.1.2.2 Booronderzoek

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem in hoge mate is verstoord tot in de top van de Chorizont (dekzand). Deze verstoring bedraagt minimaal 90cm-mv. In het centrum van het plangebied zijn onder de grotendeels verstoorde eerdlaag in de top van het dekzand twee sporen aangetroffen uit de 18^e of 19^e eeuw. In het overige deel van het plangebied geldt enkel nog een theoretische kans op de aanwezigheid van diepliggende sporen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat enkel in het centrum van het plangebied dieperliggende spoorniveaus aanwezig kunnen zijn uit de Nieuwe Tijd. Er zijn geen indicaties voor oudere vindplaatsen aangetroffen.

5.7.1.2.3 Selectieadvies

Het selectieadvies wordt weergegeven in afbeelding 5.2.

Hamaland adviseert om in het centrale deel van het plangebied tussen boring 3 en 8 een proefsleuf (het oranje kader in bijlage 3) te trekken tot in de top van het dekzand om te controleren of in de top van het dekzand meerdere sporen bewaard zijn gebleven en te kunnen bepalen wat de aard is van deze sporen.

Ter plaatse van boring 11 is sprake van de voormalige verlandde beekloop van de Slotgraven. Hamaland adviseert om het verdere verloop van deze beek uit te karteren door in het verlengde van deze boring haaks over de beek drie raaien van 5 boringen te zetten met een interval van 5 meter (totaal 15 boringen, vergelijk het paarse kader in bijlage 3). Voor de overige delen van het plangebied wordt vrijgave geadviseerd (de groene vlakken in bijlage 3), omdat de bodem hier diep verstoord is tot in de afgetopte C-horizont als gevolg van sloopwerkzaamheden van voormalige bebouwing in het plangebied.



Afbeelding 5.2 Resultaten archeologisch onderzoek (Bron: Hamaland Advies)

5.7.1.2.4 Inventariserend veldonderzoek, proefsleuven- en aanvullend booronderzoek

In deze paragraaf worden eerst de conclusies van het proefsleuven- en aanvullend booronderzoek toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de waardering en behoudenswaardigheid van de archeologische vindplaats.

Conclusies

Aard, datering, omvang, kwaliteit en verloop van de archeologische sporen en sporencusters

Afgezien van recente bodemverstoringen en enkele natuurlijke grondsporen bestaan de sporen uit een kuil met botresten en enkele scherven uit periode na 1675 en enkele vuursteenartefacten die zijn gevonden op het grensvlak van het recente ophogingspakket en een kleine natuurlijke depressie. Van deze laatst genoemde vondsten kan worden betwijfeld of deze in de oorspronkelijke context lagen. Omdat het opgravingsvlak waarin ze zijn gevonden direct onder het, ter plaatse humeuze, ophogingspakket lag, is het denkbaar dat ze zijn aangevoerd met de humeuze donkere grond. Deze kan mogelijk vanaf een van de aan weerszijden van het beekdal gelegen hogere bouwlanden afkomstig zijn. De kuil (spoor 4) is waarschijnlijk een afvalkuil, mogelijk een oud drinkgat, waarin ergens in de periode na 1675 onder andere slachtafval is gedumpt. Er is geen sprake van sporencusters en de omvang van de vindplaats is ook niet goed vast te stellen. Het is aannemelijk dat er meer van dergelijke dumpkuilen aanwezig zijn binnen het beekdal in het plangebied.

Vondstypen, datering en conservering

De keramische vondsten en de vuursteenartefacten zijn te dateren in respectievelijk de nieuwe tijd B en de periode van het laat paleolithicum - Neolithicum. De conservering van dit materiaal is goed. Het aangetroffen botmateriaal was slecht tot zeer slecht geconserveerd.

Context aangetroffen vondsten

De vindplaats ligt in het midden van het beekdal van de voormalige Slotgraven en zal tot in het begin van de jaren 60 van de vorige eeuw een laag weidegebied zijn geweest. Het beekdal lag tussen bouwlanden op de dekzandruggen aan weerszijden ervan. Pas vanwege de bouw van het nieuwe gemeentehuis en het nieuwe politiebureau in het begin van de jaren 60 van de vorige eeuw is het beekdal flink opgehoogd met zowel humeuze grond die mogelijk van de hoger gelegen bouwlanden afkomstig was, alsmede geel en bont zand dat waar dan ook vandaan is gehaald. Deels is daarmee ook puin meegekomen. De vondsten zijn aangetroffen in een dumpkuil en boven een kleine natuurlijke depressie in het voormalige beekdal van de Slotgraven. De vondsten uit spoor 4, zijn waarschijnlijk in een al bestaande kuil of drinkgat gedumpt als afval. De vuursteenartefacten in de kleine natuurlijke depressie zijn waarschijnlijk aangevoerd met grond afkomstig van de hoger gelegen bouwlanden nabij het beekdal.

Mate van verstoring bodemarchief plangebied door recente bodemingrepen

Het oorspronkelijke bodemniveau is nog deels intact. Er zijn zones waar nog een licht afgetopte bekeergrond (onder het recente grondpakket) aanwezig is. Het bodemarchief dat in deze context uit de nieuwe tijd dateert, is licht verstoord.

Genese en datering van de verschillende antropogene en natuurlijke bodemlagen

De natuurlijke bodem bestaat van oorsprong uit een bekeergrond die is ontstaan onder natte omstandigheden in het beekdal van de Slotgraven. In de 20 eeuw (begin jaren zestig) is dit beekdal ter plaatse van het plangebied opgevuld met een circa 1,3 meter dik grondpakket.

Onderscheiding fasen in bewoning en bebouwing in het plangebied

Gezien de ligging van het plangebied in een voormalig beekdal is het onwaarschijnlijk dat er bewoning en bebouwing in het plangebied is geweest. Vanwege de lage en natte omstandigheden zal dit gebied daarvoor volledig ongeschikt zijn geweest. Van een fasering in bewoning en bebouwing is dan ook geen sprake.

Archeologische potentie van de omgeving

Op basis van de aangetroffen archeologische sporen en vondsten kan vermoed worden dat er in het beekdal nog meerdere vergelijkbare dumplocaties uit de nieuwe tijd aanwezig zijn. Sporen van bewoning of bijvoorbeeld grafvelden en landbouw zijn echter, gezien de ongeschikte natuurlijke condities in het verleden,

vrijwel uitgesloten. Dit geldt niet voor de aan weerszijden van het beekdal liggende oorspronkelijke dekzandruggen met bouwlanden. Deze liggen echter buiten het plangebied.

Behoudenswaardigheid van de vindplaats aan de hand van KNA-waarderingscriteria

De behoudenswaardigheid van de vindplaats is laag. Zie voor een nadere toelichting het kopje op de 'Waardering'.

Aard en ouderdom van afzetting in beekvulling en ontstaansgeschiedenis van de Slotgraven

Er zijn bij het booronderzoek geen beekvullingen aangetroffen. Mogelijk zijn deze afgegraven maar het is ook denkbaar dat de Slotgraven ter plaatse van de boorraai niet heeft gelopen. Op grond van het booronderzoek is geen uitspraak te doen over de ontstaansgeschiedenis van de Slotgraven. Hoewel de naam Slotgraven in eerste instantie wel het vermoeden oproept dat het om een gegraven of vergraven natuurlijke beek gaat, is op de oude topografische kaarten te zien dat deze waterloop tot ver in de 20 eeuw nog steeds een kronkelige loop had. Er is niet echt een deel van de waterloop te zien met een recht verloop. Op basis van deze waarneming is het niet waarschijnlijk dat het om een gekanaliseerde of gegraven waterloop gaat.

Waardering

De doelstelling van het proefsleuven- en aanvullend booronderzoek is te komen tot een waardering van een eventueel aanwezige archeologische vindplaats. Op basis van het voorkomen van archeologische sporen is sprake van een archeologische vindplaats. Deze vindplaats wordt gewaardeerd op basis van de waarderingscriteria volgens de KNA 4.0. Per onderdeel vindt een toewijzing van punten plaats en aan de hand van het totaal aantal punten wordt bepaald of de vindplaats als behoudenswaardig aangemerkt dient te worden. Bij een lage, gemiddelde en een hoge waarde worden respectievelijk 1, 2 en 3 punten toegekend. Een behoudenswaardige vindplaats heeft volgens de KNA-waarderingscriteria voor de fysieke kwaliteit een score van 4 punten en op inhoudelijke kwaliteit een score van 8 punten. Met een score van 12 punten geldt de aangetroffen archeologische vindplaats als behoudenswaardig.

Gaafheid

De aanwezige vindplaats (de dumpkuil) is waarschijnlijk afgetopt als gevolg van recente bodembewerking. De gaafheid van dit spoor en eventuele vergelijkbare sporen in het plangebied is daarom matig.

Conservering

Er zijn artefacten van vuursteen, keramiek en bot aangetroffen. Afgezien van het botmateriaal zijn deze artefacten goed geconserveerd, wat echter doorgaans met dit materiaal is. Het botmateriaal is slecht geconserveerd. De mate van conservering van dit botmateriaal is maatgevend voor de conserveringsconditie van de vindplaats die daarom als slecht wordt beoordeeld.

Zeldzaamheid

Het aangetroffen soort vondstmateriaal is niet zeldzaam. In andere archeologische contexten zoals bijvoorbeeld in stedelijke kernen wordt dit materiaal in aanzienlijk grotere hoeveelheden aangetroffen.

Informatiewaarde

De dichtheid aan sporen en het aantal vondsten is zeer gering waardoor de informatiewaarde van de vindplaats als laag beschouwd kan worden. Er zijn bovendien geen bijzondere artefacten aangetroffen die meer relevante informatie over met name de nieuwe tijd kunnen verschaffen.

Ensemblewaarde

In de context van de ruimere omgeving zijn geen vergelijkbare vindplaatsen bekend. In die zin vormt de vindplaats geen deel van een groter ensemble met vergelijkbare en/of uit dezelfde periode daterende vindplaatsen in de omgeving. De ensemblewaarde is daarom laag.

Representativiteit

De vindplaats, of beter gezegd de aangetroffen sporen en vondsten zijn vooralsnog niet representatief voor dergelijke landschappelijke contexten waarin de vindplaats is aangetroffen. In die zin is de representativiteit van de vindplaats laag.

Conclusie waardering

Op het aspect fysieke kwaliteit heeft de vindplaats 3 punten en op de inhoudelijke kwaliteit 4 punten. Voor beide criteria is de waarderingsscore onvoldoende om als een behoudenswaardige vindplaats aangemerkt te worden.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden, behoudens de oorspronkelijk stroom van de Slotgraven door het plangebied zoals beschreven in paragraaf 5.7.1.

5.7.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde archeologische onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden opgenomen. 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.-beoordelingsplichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,

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

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

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een beperkte oppervlakte en reëlf 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 9 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, ter plaatse van de parkachtige invulling. 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 specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

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 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 5)*
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 6)*
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 7)*
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.

'Woongebied' (Artikel 3)

Om vraaggestuurd te kunnen ontwikkelen is gekozen voor een flexibele regeling binnen de bestemming 'Woongebied'. Binnen de bestemming zijn de gronden bestemd voor het wonen en tevens voor aan huis gebonden beroepen, verkeers- en verblijfvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor de bouwregels is onderscheidt gemaakt in:

- Hoofdgebouwen
- Bijgebouwen en overkappingen
- Gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf
- Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Het aantal woningen mag niet meer dan 55 bedragen. De bouwhoogte van de hoofdgebouwen (woningen/woongebouwen) is op de verbeelding weergegeven. Woongebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Er is een afwijking opgenomen om tevens woongebouwen buiten de aanduiding toe te staan. Grondgebonden woningen zijn bij recht zowel binnen als buiten de aanduiding toegestaan. Daarnaast zijn er nog enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Verder is in de bouwregels opgenomen dat voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Woongebied' de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in Bijlage 1 Paragraaf beeldkwaliteit Slotgraven Hardenberg' van toepassing zijn.

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 dit geval wordt een koop- en realisatieovereenkomst (ontwikkelovereenkomst) gesloten tussen initiatiefnemer(s) en de gemeente. Er zijn afspraken gemaakt over de planontwikkeling, planschade en de kostenverhaal van de planologische procedure. 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 voorontwerp-bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Uit de beantwoording is gebleken dat een 'normale procedure' aan de orde is, waardoor nader overleg met het waterschap noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is een inspraakreactie ingekomen, de behandeling hiervan is terug te vinden in het in bijlage 10 opgenomen inspraakverslag.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1 Ontwikkelingsvisie**

- Bijlage 2 Akoestisch bodemonderzoek wegverkeer**

- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Karel Doormanlaan 17 en 62**

- Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek locatie nieuw gemeentehuis**

- Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek**

- Bijlage 6 Vleermuizenonderzoek**

- Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek**

- Bijlage 8 Inventariserend veldonderzoek, proefsleuven en aanvullend booronderzoek archeologie**

- Bijlage 9 Watertoetsresultaat**