

## **BESTEMMINGSPLAN**

### ***“Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel herziening 2017”***

Plan: “Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel herziening 2017”

Plantype: Bestemmingsplan

Status: Vastgesteld

IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00305-VG01

## Aanleiding

Ten noorden van de stad Hardenberg en de N34 is de woonwijk Marslanden in ontwikkeling. De gemeente Hardenberg wil deze wijk uitbreiden tot een woonwijk van in totaal circa 3.500 woningen. Het gebied Marslanden is opgedeeld in Marslanden fase I (het zuidelijke deel, circa 80 hectare) en Marslanden fase II (het noordelijk deel, circa 130 hectare). Fase I is nagenoeg afgerond. De komende jaren zal het aantal huishoudens in Hardenberg nog verder toenemen. Om te voorzien in de geprognosticeerde woningbehoefte voor de kern Hardenberg is naast inbreidingslocaties een uitbreidingslocatie nodig. Marslanden fase II voorziet hierin.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en Cirkel door de gemeenteraad van Hardenberg op 18 juli 2017 is voorzien in het planologisch kader voor Marslanden II. Bij de nadere uitwerking van de plannen is geconstateerd dat de voorgenomen invulling van het gebied niet geheel in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 meter moet bedragen. Met de huidige invulling van Marslanden II wordt hier op sommige locaties niet aan voldaan. Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee de afstand kan worden verkleind.

Het is wenselijk om op sommige locaties te kunnen volstaan met een kleinere afstand tussen (aaneen gebouwde) hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens. In voorliggend bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid geboden door de toevoeging van onderstaande afwijkingsbevoegdheid (cursief) aan lid 4.3 (afwijken van de bouwregels), zoals vervat in de bestemming 'Woongebied'.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

*a. lid 4.2.1, sub c:*

*ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tot 0 m;*

Het opnemen van deze afwijkingsbevoegdheid vormt vanuit beleidsmatig- en milieukundig oogpunt geen belemmering. In het kader van het geldende bestemmingsplan zijn alle noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Wel zal bij het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan moeten worden aangetoond dat aan het afwegingskader (de bullits in het bovenstaande kader) wordt voldaan.

Zoals beschreven zijn de toelichting, regels en verbeelding ongewijzigd, met uitzondering van de bepaling (4.3 onder a) die is toegevoegd aan lid 4.3 van de regels. Voor de volledigheid is hierna de oorspronkelijke toelichting inclusief onderzoeken bijgevoegd.



# GEMEENTE HARDENBERG

## *Bestemmingsplan*

*“Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden  
II, Marshoogte en de Cirkel”*

*Juli 2017*

*Vastgesteld*



## BESTEMMINGSPLAN

### *“Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel”*

Plan: “Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel”  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00293-VG01



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

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

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>9</b>
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN .....	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING .....	9
2.3	HET PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	DE ONTWIKKELING .....	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	17
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>20</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	20
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	24
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	30
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>37</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER) .....	37
5.2	BODEMKWALITEIT .....	38
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	39
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	40
5.5	MILIEUZONERING .....	42
5.6	ECOLOGIE .....	43
5.7	GEUR (WET GEURHINDER) .....	47
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	49
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	51
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>54</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	54
6.2	WATERTOETS .....	55
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>57</b>
7.1	INLEIDING .....	57
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	57
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	59
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>60</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK &amp; VOOROVERLEG .....</b>	<b>61</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	61
9.2	INSPRAAK .....	61

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 62**

BIJLAGE 1:	STRUCTUURVISIE MARSLANDEN FASE II D.D. 21 OKTOBER 2008.....	62
BIJLAGE 2:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	62
BIJLAGE 3:	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID.....	62
BIJLAGE 4:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	62
BIJLAGE 5:	STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK .....	62
BIJLAGE 6:	V-STACKS BEREKENING .....	62
BIJLAGE 7:	ACTUALISATIE WATEROPGAVE MARSLANDEN II HARDENBERG.....	62
BIJLAGE 8:	CONVENANT MET WATERSCHAP.....	62
BIJLAGE 9:	EINDVERSLAG INSpraakPROCEDURE EN VOOROVERLEG .....	62
BIJLAGE 10:	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK MARSLANDEN II DE CIRKEL .....	62
BIJLAGE 11:	M.E.R.-BEOORDELINGSNOTITIE MARSHOOGTE EN DE CIRKEL .....	62

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Ten noorden van de stad Hardenberg en de N34 is de woonwijk Marslanden in ontwikkeling. De gemeente Hardenberg wil deze wijk uitbreiden tot een woonwijk van in totaal circa 3.500 woningen. Het gebied Marslanden is opgedeeld in Marslanden fase I (het zuidelijke deel, circa 80 hectare) en Marslanden fase II (het noordelijk deel, circa 130 hectare). Fase I is nagenoeg afgerond. De komende jaren zal het aantal huishoudens in Hardenberg nog verder toenemen. Om te voorzien in de geprognosticeerde woningbehoefte voor de kern Hardenberg is naast inbreidingslocaties een uitbreidingslocatie nodig. Marslanden fase II voorziet hierin.

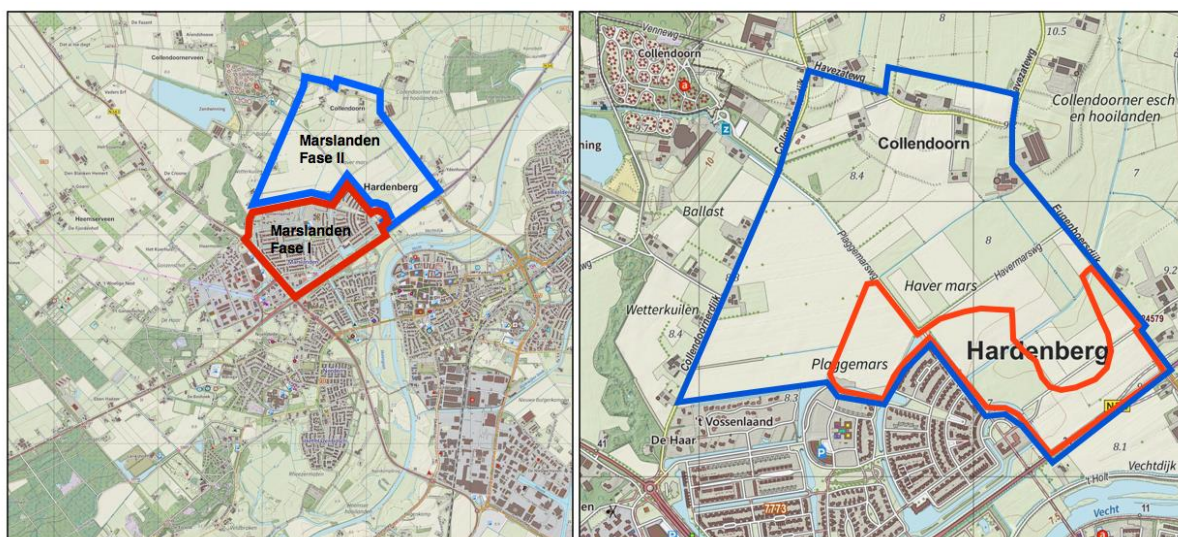
Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de eerste deelgebieden van Marslanden fase II en voorziet in de behoefte voor de komende 10 jaar. In dit bestemmingsplan worden de woongebieden Marshoogte en Cirkel (maximaal 400 woningen), direct aansluitend op de reeds ontwikkelde Marslanden fase I uitgewerkt. Er is sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, bedoeld voor uiteenlopende doelgroepen. Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is flexibel van opzet en beoogd hiermee binnen de planperiode vraaggestuurd te kunnen ontwikkelen. Tevens wordt met dit bestemmingsplan een deel van het retentiegebied gerealiseerd, nabij de N34.

Deelgebied Havezate Es, ter hoogte van Collendoorn, wordt vanwege het specifieke karakter in een apart bestemmingsplan uitgewerkt. Het tussengelegen gebied wordt uiteindelijk ook ingevuld met woningbouw, maar wordt pas later planologisch uitgewerkt.

Omdat deze voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt 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 bevindt zich aan de noordzijde van de stad Hardenberg, ten noorden van de N34. De woonwijk Marslanden wordt in twee fasen (Marslanden fase I en Marslanden fase II) aangelegd. Onderhavig plangebied (aangegeven met de rode belijning in de afbeelding van figuur 1.1.) omvat deelgebieden Marshoogte en Cirkel binnen fase II (aangegeven met de blauwe belijning), direct aansluitend op fase I.



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



### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en Cirkel” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00293-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

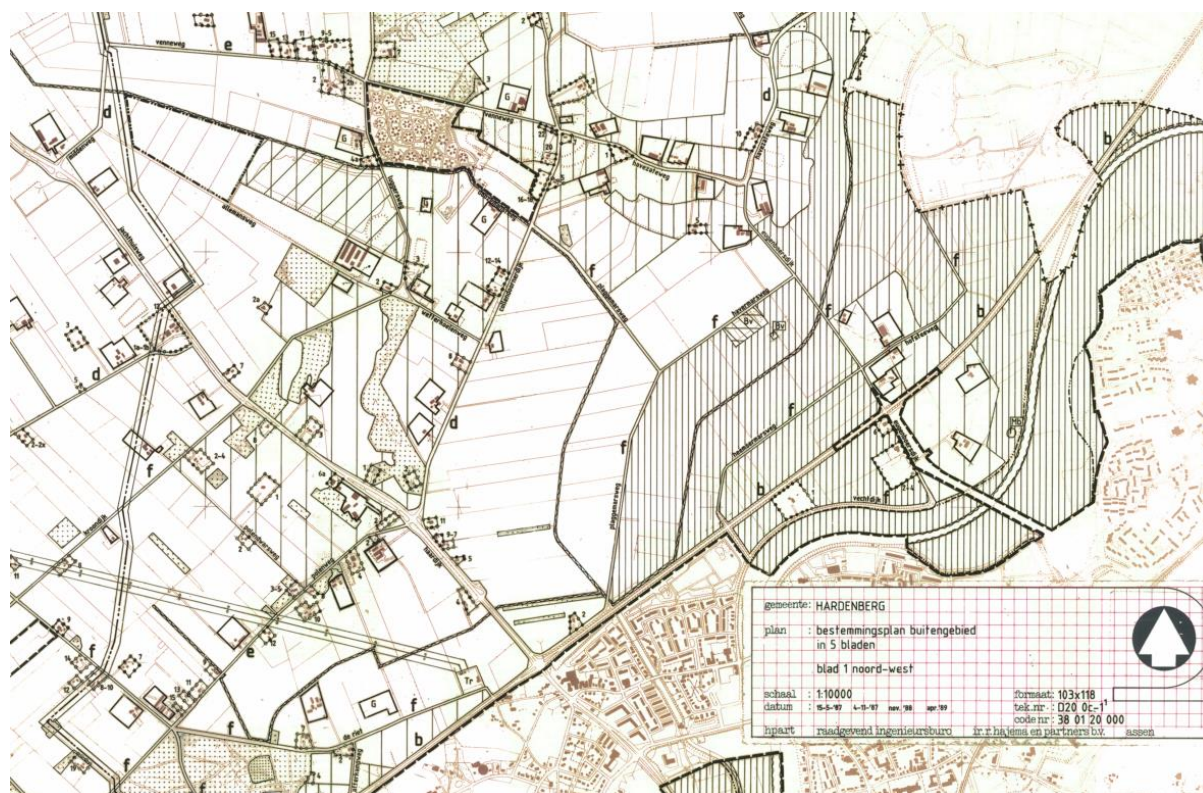
### 1.4 Huidige planologische regiem

#### 1.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg” (gewijzigd vastgesteld op 2 december 2014) zijn locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaats gaan vinden niet in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat op deze gronden het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg 1989” nog van toepassing is. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hardenberg vastgesteld op 26 april 1989 en door gedeputeerde staten van Overijssel gedeeltelijk goedgekeurd op 12 december 1989, kenmerk RGP 89/994.

#### 1.4.2 bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg 1989”

Er is sprake van een sterk verouderd bestemmingsplan voor de in het plangebied begrepen gronden, waar het accent voornamelijk ligt op agrarische gebiedsbestemmingen (met diverse landschappelijke waarden). Binnen deze bestemmingen is het realiseren van de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen niet mogelijk. Daarom is een bestemmingsplanherziening nodig. Een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg 1989” wordt hierna weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg 1989” (Bron: gemeente Hardenberg)

## 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 de inspraak.

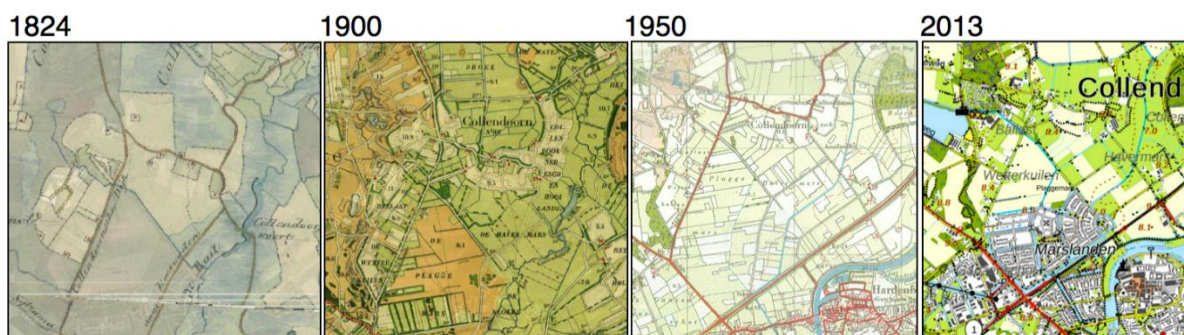
## HOOFDSTUK 2 HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied ligt in het dal van de Vecht; sterk variërend in hoog en laag, open en besloten. Direct langs de Vecht liggen in de lage gebieden de hooi- en weilanden (marslanden). De Molengoot zorgt in de huidige situatie voor de afwatering van het gebied. Het overgrote deel van het huidige gebied is door de ruilverkaveling in grote rechthoekige blokken verkaveld, zogenaamde strokenverkaveling.

Op de hoger gelegen gronden bevinden zich de oudste landbouw-enclaves (eskampnederzettingen), zoals Collendoorn en Het Holt. Bij deze nederzettingen liggen de erven gegroepeerd om de es en ze hebben een besloten karakter door erf- en wegbeplanting. De essen zijn open, slechts de randen zijn bebouwd en beplant. Bijzonder waardevol in het gebied is het aanwezige microreliëf. Kenmerkend zijn de dekzandruggen/rivierduinen van Collendoorn, het gebied rond het Jodenbergje en het Engelsche Bosch. Het gebied maakt deel uit van het Belvederegebied Vecht-Regge. De natuurlijke ondergrond heeft een belangrijk stempel gedrukt op het landschap.

Het gebied rondom Collendoorn kenmerkt zich door een kleinschalig karakter, het aanwezige microreliëf, de Collendoornse es met een afwijkende verkaveling, hoge ligging, open karakter en rondom (historische) boerderijen. Vanuit het historische lint (Collendoornerdijk) heeft de ontginning plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een kenmerkende verkaveling. Het gebied van de marsen kenmerkt zich door een meer open landschap, geen of weinig bebouwing, een strokenverkaveling.



Figuur 2.1 Ontwikkeling van het landschap (Bron: provincie Overijssel)

### 2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

#### 2.2.1 Marslanden fase I

Het nagenoeg gerealiseerde Marslanden fase I beslaat een oppervlakte van ruim 80 ha en biedt plaats aan ruim 1.200 woningen. Er is een ruim scala aan woonmilieus aanwezig. Globaal genomen kan het woongebied van west naar oost worden onderverdeeld in drie wijkdelen: 'De Lanen', 'Vlinder' en 'Cirkel'. De Lanen wordt gekenmerkt door een rechtlijnige bebouwingsstructuur. Het gebied ademt de sfeer van een 'tuinwijk'. Er wordt gewoond aan groene en waterrijke lanen. De bebouwing van De Lanen bestaat overwegend uit twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen, die in strakke voorgevellijnen langs de weg zijn gesitueerd. Op plekken waar de lanen breed zijn, komen speelplekken en parkeerplaatsen voor.

Het wijkdeel Vlinder is van de overige wijkdelen gescheiden door waterpartijen. Het gebied kenmerkt zich door veel groen en lage bebouwingsdichtheden. De woonstraten hebben gebogen tracés, wat bijdraagt aan het losse, open karakter van de buurt. Er zijn voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd. De bouwhoogte loopt op naar de randen toe. In de binnengebieden domineert één bouwlaag (met kap), terwijl aan de randen in twee of drie bouwlagen (met kap) is gebouwd.



Wijkdeel Cirkel wordt gekenmerkt door een radiale structuur rondom een waterpartij. Dit wijkdeel heeft een stedelijk karakter, wat onder andere tot uiting komt in de hogere bebouwingsdichtheid. Aan de zuidkant is een poortgebouw aanwezig, op de plek waar de fietsroute vanuit het centrum de wijk binnenkomt.

Aan de zuidwestkant van de wijk is het woon-werkgebied 'Marshoek' in ontwikkeling. Hier zijn onder meer een horecaonderneming, een kerk en een woon-zorginstelling gelegen. Het gaat om een aantal zichtlocaties voor stedelijke voorzieningen en (dienstverlenende) bedrijven met geringe milieuhinder. Er is ook ruimte voor horeca en voor wonen met kantoor- of praktijkruimte aan huis. De bebouwing op dit terrein vervult een poortfunctie en schermt het achterliggende woongebied af van wegverkeerslawaaï.

Marslanden is ontsloten vanaf de Haardijk via de Van Uterwyckallee (noord-westzijde) en de Blanckvoortallee (zuidoostzijde). In de wijk is een fijnmazig netwerk van fietspaden aanwezig. Er zijn twee tunnels onder de N34 aangelegd om korte verbindingen met het centrum te creëren.

Langs de Haardijk en de N34 liggen forse groenzones met waterpartijen. Deze zones dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Ook vervullen ze een belangrijke waterhuishoudkundige functie doordat ze het afstromend regenwater opvangen. Aan weerszijden van Vlinder en aan de oostzijde van Cirkel zijn eveneens groenzones met retentiemogelijkheden aanwezig. Het water uit deze gebieden staat in verbinding met de eerdergenoemde waterpartijen. Evenals de infrastructuur vormen deze 'groenblauwe' gebieden de structuurdragers van Marslanden.

Aan de noordzijde van wijkdeel Vlinder ligt een gebiedje dat is bestemd voor enkele wijkvoorzieningen. Op dit moment zijn hier onder andere een discount-supermarkt, een cafetaria en een kapsalon gevestigd. Ook bevindt zich hier de scholenvoorziening De Matrix.

## 2.3 Het plangebied

Marslanden fase II wordt begrensd door de Collendoornerdijk, de Havezateweg, de Eugenboersdijk en de N34 en de noordelijke rand van fase I. Marslanden fase II is op figuur 2.2. weergegeven met de blauwe belijning. Marslanden is gelegen in het dal van de Vecht; sterk variërend in hoog en laag, open en besloten. Direct langs de Vecht liggen in de lage gebieden de hooi- en weilanden (marslanden). De Molengoot zorgt in de huidige situatie voor de afwatering van het gebied. Het overgrote deel van het huidige gebied is door de ruilverkaveling in grote rechthoekige blokken verkaveld, zogenaamd strokenverkaveling. De ligging van het plangebied binnen Marslanden fase II wordt hierna weergegeven met de rode belijning. Binnen de begrenzing worden de woongebieden Marshoogte, Cirkel en een retentiegebied gerealiseerd.



Figuur 2.2 Luchtfoto's (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)

Deze gebieden – direct aansluitend op fase I van Marslanden – zijn onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Het gebied heeft een grootschalig karakter. De Molengoot is prominent aanwezig en zorgt voor de afwatering van het gebied. Beelden van de huidige situatie worden hierna weergegeven.



Figuur 2.3 Beelden huidige situatie plangebied (Bron: Google streetview)



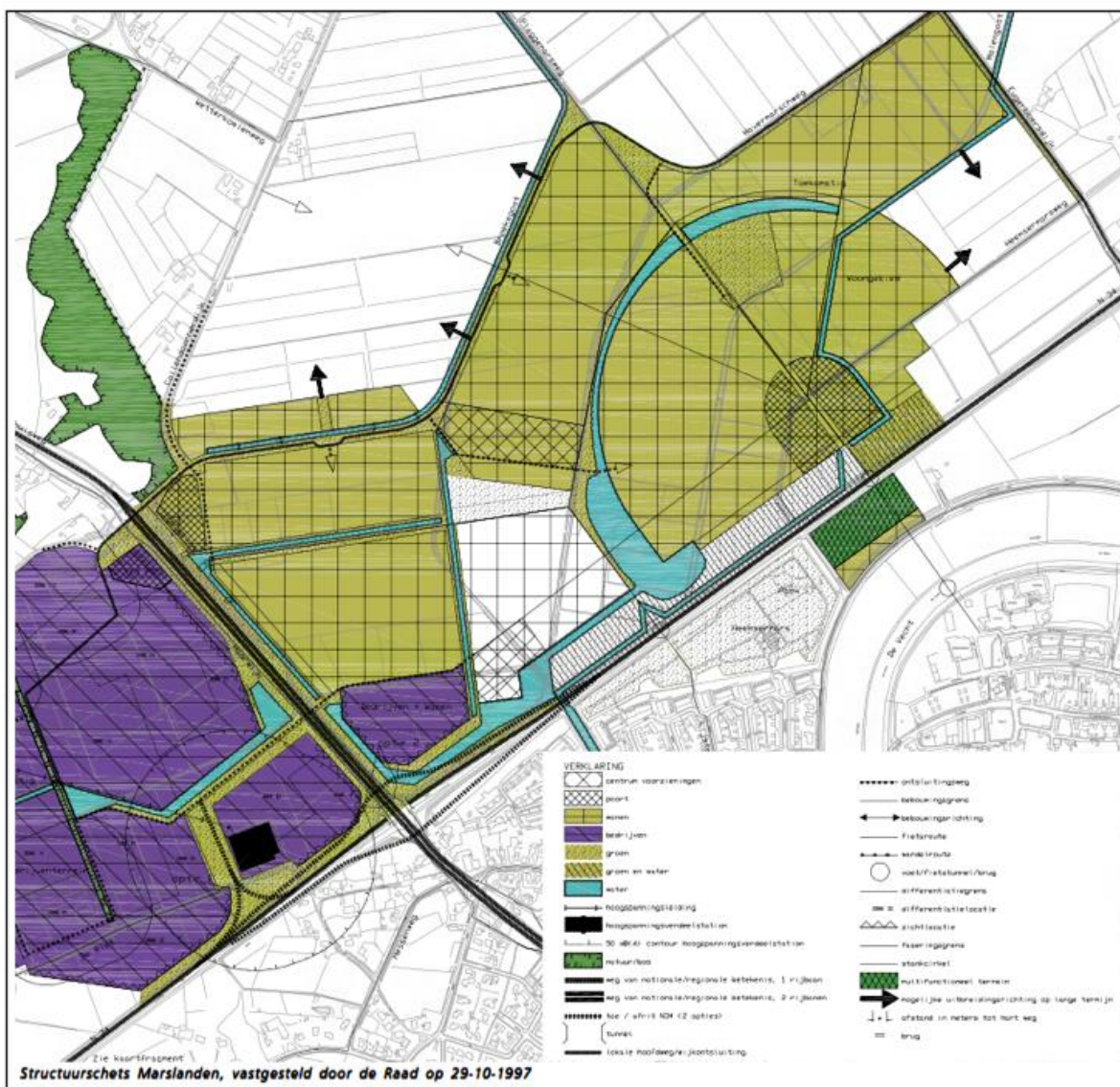
## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

### 3.1 De ontwikkeling

#### 3.1.1 De ontwikkeling van Marslanden

Op 29 oktober 1997 heeft de gemeenteraad van Hardenberg de Structuurschets Marslanden vastgesteld. Hierin is de gemeentelijke visie op de uitbreidingsopgave voor Marslanden gegeven. Een weergave van deze structuurschets is hierna weergegeven.



Figuur 3.1 Weergave structuurschets Marslanden (Bron: Structuurvisie Marslanden Fase 2)

Het gebied Marslanden is opgedeeld in een fase I (het zuidelijk deel), van circa 80 hectare, en een fase II (het noordelijk deel), van circa 130 hectare. In 1997 is begonnen met fase I, die nagenoeg afgerond is. Op basis van het rapport 'Visie, feiten en vragen' d.d. 28 februari 2005 heeft de gemeente in de zomer van 2005 het

initiatief genomen om te komen tot een verdere realisering van Marslanden, uitmondend in een intentieovereenkomst met een private ontwikkelaar. Daarop heeft het college van B&W een projectorganisatie ingesteld en is de structuurvisie fase II uitgewerkt.

De structuurvisie vormde de eerste aanzet tot een verdere stedenbouwkundige uitleg aan de noordwestkant van Hardenberg. In deze structuurvisie worden twee structuurmodellen beschreven. Met het voorontwerp is de planMER-procedure doorlopen en zijn de twee structuurmodellen getoetst op het gebied van water, milieu, ecologie, verkeer, archeologie, cultuurhistorie en landschap. Vervolgens is daarmee het voorkeursmodel, de structuurvisie tot stand gekomen. De structuurvisie als document met de stedenbouwkundige visie vormt de basis voor de bestemmingsplannen voor Marslanden fase II. Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de eerste deelgebieden (specifiek Cirkel en Marshoogte) van Marslanden 2 en voorziet voor een groot deel in de behoefte voor de komende 10 jaar.

Hierna wordt eerst ingegaan op de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals beschreven in de structuurvisie. Daarna wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van de woongebieden Marshoogte en Cirkel en het retentiegebied zoals verwoord in dit voorliggende bestemmingsplan.

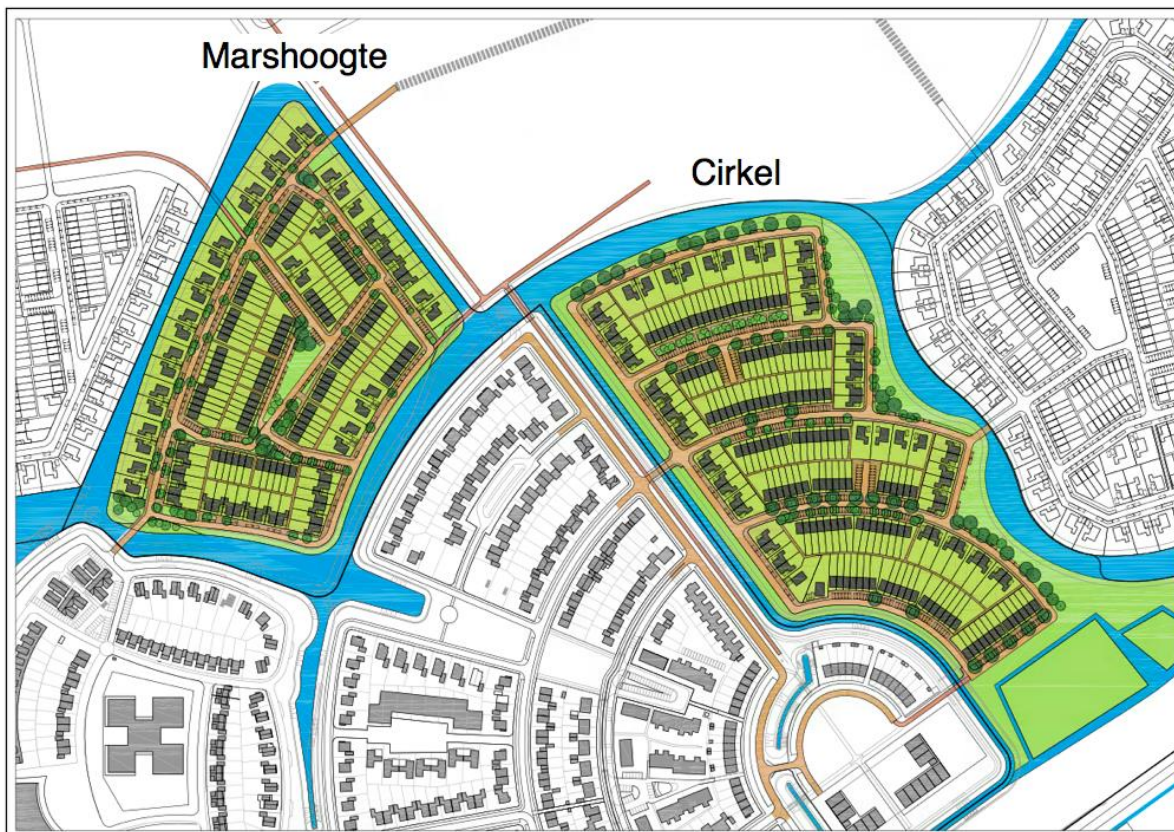
### 3.1.2 De hoofdopzet

Marslanden sluit aan op de landelijke omgeving van 't Heemse en Collendoorn, en onderscheidt zich van andere woonmilieu's en het stadscentrum binnen Hardenberg. Het stadscentrum heeft deels een besloten, stenig en kleinschalig karakter en kent een grote diversiteit aan architectuur. In 't Heemse en in Collendoorn is de bebouwing ondergeschikt aan de open ruimte van de es en aan de beplanting. In Marslanden komt een synergie tot stand tussen de stedelijke sfeer van het stadscentrum en de landelijke sfeer van 't Heemse en van Collendoorn.

De overgang van stad naar land wordt in Marslanden vormgegeven. Binnen Marslanden komt een verscheidenheid aan woonmilieus tot stand, die in onderlinge samenhang deze overgang van stad naar land geleidelijk tot stand brengen. In de ontwerppraktijk betekent dat onder meer dat groenpartijen vanuit het buitengebied de bebouwing binnendringen, waarbij het karakter van dat groen gaandeweg verandert van meer landelijk naar meer stedelijk.

De hoofdplanstructuur van Marslanden wordt gevormd door het landschappelijk raamwerk. De buitenranden presenteren zich naar hun omgeving, deze randen vormen het gezicht van Marslanden. Het binnengebied van het raamwerk is opgebouwd uit verkeersruimten en groenzones die de deelgebieden van elkaar scheiden. Het stedenbouwkundige ontwerp voor Marslanden is dus opgebouwd uit verschillende woonsferen binnen dit landschappelijk raamwerk. De afzonderlijke woonsferen (woonbuurten) zijn: De Cirkel, de Hoogten, Havezate Es en de Velden. Voor de Hoogten geldt dat binnen één stedenbouwkundige opzet de Ydenhoogte, Marshoogte, Colnerhoogte en Leehoogte worden gerealiseerd. In de eerste fase wordt alleen de Marshoogte, de Cirkel en een deel van de Havezate Es gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische uitwerking van Marshoogte en de Cirkel. Havezate Es wordt in een separaat bestemmingsplan uitgewerkt.

De Cirkel is een logische voltooiing van De Cirkel I. De Hoogten vormen de hogere delen van een landschap waarin wonen, waterberging en groenontwerp een samengesteld geheel vormen. De Havezate Es is een binnen Marslanden unieke herinnering aan het traditionele essenlandschap.



Figuur 3.2 Indicatieve verkaveling / verkavelingssuggestie deelgebieden Marshoogte en Cirkel (Bron: Atelier Dutch)

Elk van deze 'woonmilieus' heeft een eigen stedenbouwkundige opzet, de wijze van verkaveling, met als gevolg dat elke woonbuurt een eigen, typerende korrelstructuur kent, die met de verkavelingswijze samenhangt. Deze worden hierna separaat beschreven. Opgemerkt wordt dat de verkaveling indicatief is en gedurende het proces nog zal wijzigen.

### 3.1.3 Onderdelen ontwikkeling

#### 3.1.3.1 Cirkel II

De Cirkel is een voortzetting van de bestaande Cirkel in fase I. De straten in de Cirkel worden doorgetrokken. De straten zijn geometrisch van vorm, delen van concentrische cirkels. De straten kunnen worden begeleid door woningen in rijen met langskappen. Een enkel accent in een dergelijke straatwand in de vorm van een dwarskap kan voorkomen. Andere straatwanden kunnen bijvoorbeeld bestaan uit (half)vrijstaande woningen met kappen in de langs- of dwarsrichting. De straten hoeven qua woonbebouwing niet symmetrisch te zijn, het kan voorkomen dat de ene wand anders wordt uitgewerkt dan de andere wand van dezelfde straat.

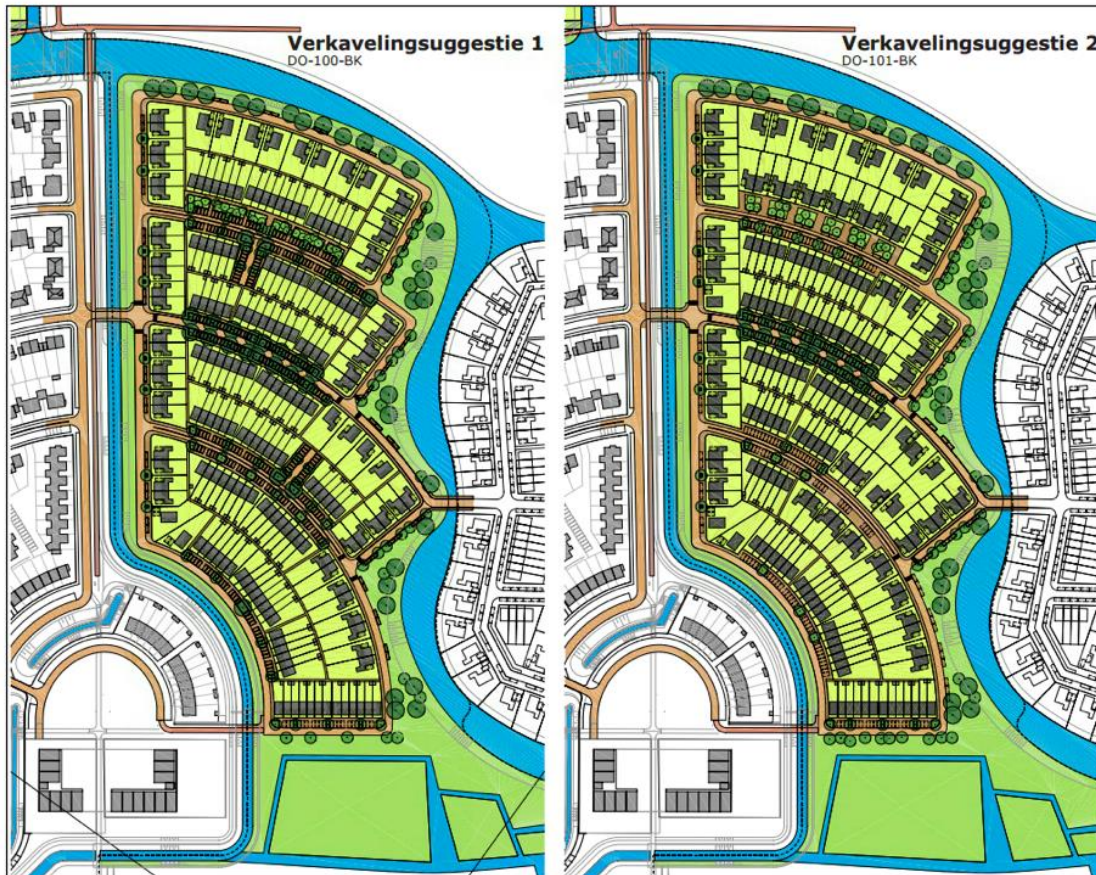
Diversiteit kan worden gezocht op het niveau van de straatwand; de ene straatwand kan anders worden vormgegeven dan de andere, door andere woningtypen, kleur- en materiaalgebruik. Binnen een straatwand is het beeld dat van een eenheid. De binnenwand van een straat kan er anders uitzien dan de buitenwand.

De straten lopen niet allemaal even ver door in het aangrenzend groengebied, zodat langs dit groengebied een gestaffelde rand van bebouwing ontstaat. De straten worden aan de einden afgegrensd door rijen woningen in de dwarsrichting, die daardoor het aansluitend groengebied met verspringende bebouwde randen flankeren. De bewoners van deze rijen in de dwarsrichting kijken uit op het groen en het water daarachter.

Het parkeren gebeurt op eigen erf en langs de straten. Het aspect 'parkeren' wordt nader uitgewerkt in paragraaf 3.2. Hierna zijn impressies te zien van verschillende verkavelingssuggesties. Nogmaals wordt



opgemerkt dat de verkavelingssuggesties indicatief zijn en mogelijk tijdens het proces nog wijzigen. Wel geven de suggesties een goede, globale weergave van de hoofdopzet.



Figuur 3.3 Indicatieve verkaveling deelgebied Cirkel (Bron: Atelier Dutch)



Figuur 3.4 Deelgebied Cirkel (Bron: Atelier Dutch)

### 3.1.3.2 Hoogten: Marshoogte

De hoogten zijn organisch gevormde woonbuurten waarvan het maaiveld naar het midden toe oploopt. De laaggelegen randen van een hoogte grenzen aan waterpartijen. Een hoogte wordt door water omgeven. Op het hoogste punt, min of meer centraal binnen een hoogte, ligt een brinkachtige pleinruimte. Het stratenpatroon op een hoogte kan organisch van karakter zijn, kronkelige straatjes zoeken zich een weg over de hoogte en komen in veel gevallen uit bij het centrale pleintje.

De bebouwing neemt in intensiteit toe naarmate men het hoogste punt nadert. Aan het centrale pleintje wordt het dichtst gebouwd, en eventueel hogere bouwvolumes (appartementen) kunnen hier voorkomen. De bouwblokken zijn alzijdig: ze hebben naar alle zijden een oriëntatie. Daardoor de sfeer in de Hoogten minder landelijk en meer dorps van aard.

Er is een grote mate van variatie in woningtypen, dakvormen, kleur- en materiaalgebruik. Het is denkbaar om een variatie in beeld per hoogte aan te brengen, zodat elke hoogte qua architectuur zijn eigen stijl heeft, zijn eigen materialisering en kleurgebruik. Dit alles draagt bij tot een informele sfeer. Parkeren gebeurt op eigen terrein en in de straat. Het aspect 'parkeren' wordt nader uitgewerkt in paragraaf 3.2. Ook voor Marshogte geldt dat het aangegeven ontwerp indicatief is, maar op hoofdlijnen wel de stedenbouwkundige opzet weergeeft.

## MARSHOOGTEN



Figuur 3.5 Deelgebied Marshoogte (Bron: Atelier Dutch)

### 3.1.3.3 Groenstructuur

#### Cirkel II

Groen komt voor als groene bermen langs de woonstraten met laanbomen, groene velden met verspreide bomen en de groene oevers van de waterpartij die dit plandeel begrenst. Die oevers kunnen ruig worden vormgegeven, met rietkragen en biezen. Delen van de oever zullen periodiek onder water kunnen komen te staan.

#### Marshoogte

Groen komt voor in verspreide groenelementen en langs de oevers van de omgevende waterpartijen. De straten zijn stenig van aard, laanbomen komen beperkt voor. Solitaire bomen komen voor.





Figuur 3.6 Indicatieve groenstructuur (Bron: Atelier Dutch)

#### 3.1.3.4 Randen van het gebied

De noordelijke rand is de Havezateweg. De oostelijke rand is de Eugenoersdijk. De westelijke rand is de Collendoornerdijk. De zuidelijke rand is de N34. De randen met Collendoorn en het overig landschap aan de oostkant zijn natuurlijk van karakter. Deze randen worden gevormd door een singel die rondom de hoogten loopt. Hierdoor loopt het landschap als het ware om de hoogten heen het plangebied in. Het retentiegebied aan de oostkant zal dit randgebied periodiek in een waterrijke zone doen veranderen. Een extra potentiële waterberging wordt gevormd door de laaggelegen strook tussen de Colnerhoogte en de Havezate Es, die periodiek onder water kan komen te staan.

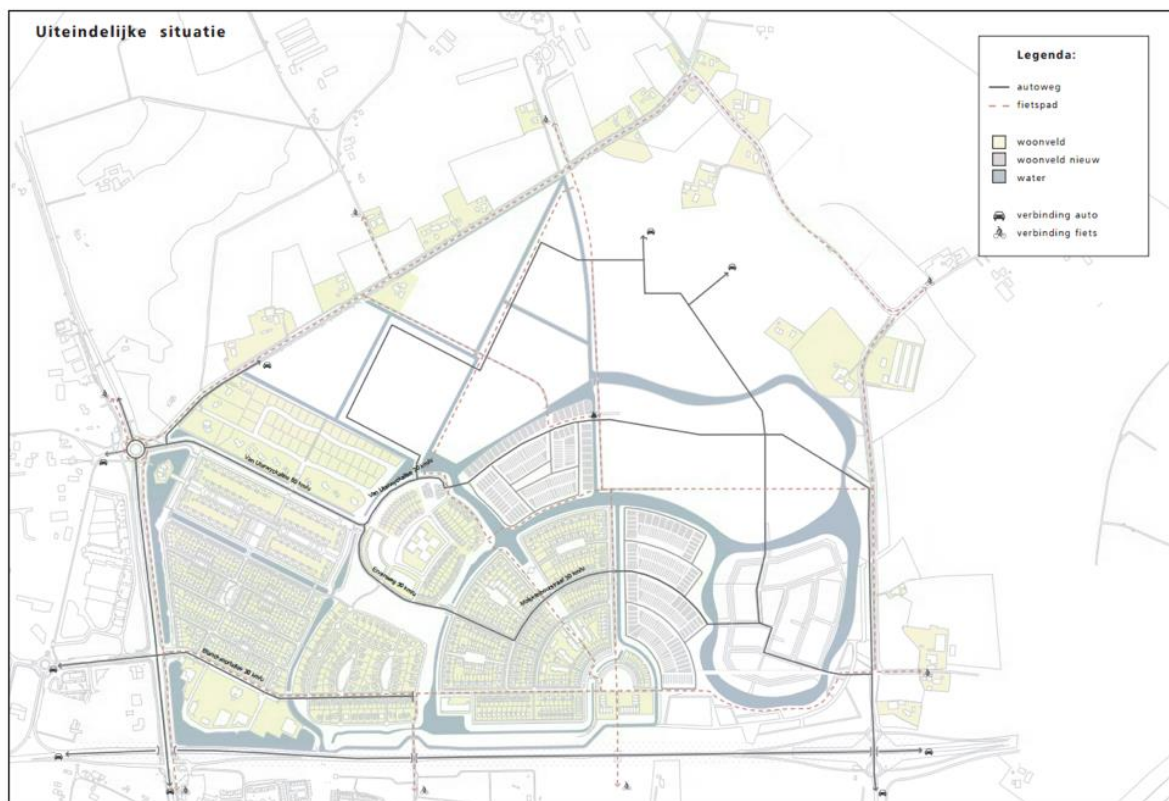
## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Verkeer

De verkeersafwikkeling is weergegeven in figuur 3.6. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen auto- en fietsverbindingen. Voor wat betreft het autoverkeer wordt opgemerkt dat Marslanden als geheel nagenoeg geheel wordt ingericht als 30 km-zone. Enkel de Van Uterwijckallee is ingericht als 50 km-zone. De woongebieden worden aan de west- en oostzijde via twee ontsluitingen ontsloten. Aangezien de N34 een belangrijke doorgaande weg betreft, is in het kader van verkeersveiligheid en doorstroming voor gekozen om geen nieuwe ontsluitingen op de N34 te realiseren.

De fietsverbindingen zijn aangegeven met de rode stippellijn. Voor het langzaam verkeer bestaat een centrale as in de vorm van de bestaande (naar het stadscentrum toe doorgetrokken) Plaggemarsweg, die vanuit het centrum van Hardenberg via een nieuwe brug over de Vecht en door een fietstunnel onder de N34 door loopt, de Cirkel doorsnijdt, tussen de Leehoogte en de Marshoogte door loopt en vervolgens de grens volgt tussen de rationale verkaveling en de verkaveling van de hoogten.

Voor het langzaam verkeer is dus in het voorkeursmodel een snelle en directe route naar het stadscentrum voorhanden, een route die een overzicht biedt over de verkavelingstypen aan weerszijden van de route. Deze route wordt met bomenrijen versterkt en zal worden ervaren als de ruggengraat van Marslanden. Een tweede fietstunnel (eveneens al aanwezig) ligt iets ten westen van deze centrale langzaamverkeersontsluiting. De Havermarsweg en de Eugenboersdijk met begeleidende laanbeplanting blijven in hun huidige verschijningsvorm bewaard en worden in de Marslanden opgenomen als langzaamverkeersverbindingen.



Figuur 3.7 Verkeersstructuur (Bron: Atelier Dutch)

### 3.2.3 Parkeren

Het parkeren geschiedt in de openbare ruimte, in parkeercoffers en op eigen terrein. Op figuur 3.7 wordt weergegeven op welke wijze en waar het parkeren wordt gerealiseerd. Voor elke woning is hiermee sprake van voldoende parkeerplaatsen. Door een bepaling omtrent parkeren op te nemen in de regels wordt dit ook juridisch geborgd, aangezien er sprake is van een flexibel woonprogramma. Een (indicatieve) weergave van de parkeervulling wordt weergegeven op afbeelding 3.7.





Figuur 3.8 Parkeren (Bron: Atelier Dutch)

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

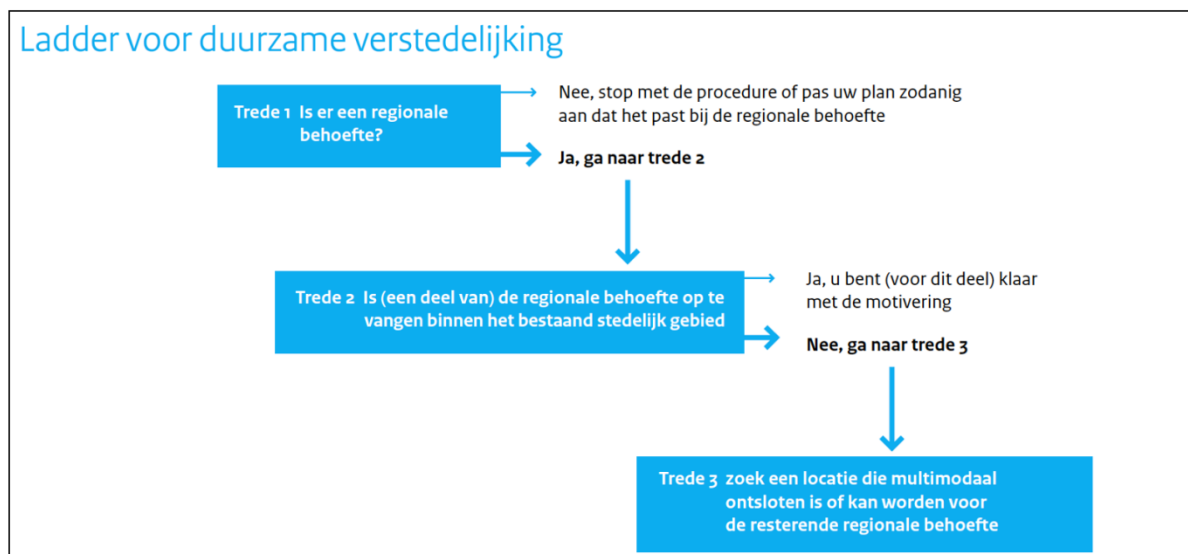
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In figuur 4.1. worden deze treden schematisch weergegeven.



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

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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 3.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'. Tevens is het van belang om te bepalen of de ladder van toepassing is, door te bepalen of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Bro. Een en ander wordt hierna nader uitgewerkt.

##### Regionale behoefte

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

##### Bestaand stedelijk gebied

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

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

##### Stedelijke ontwikkeling

Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Jurisprudentie hierover is zeer casuïstisch. De Raad van State lijkt een woningbouwontwikkeling vanaf 10-14 woningen te zien als een

stedelijke ontwikkeling<sup>1</sup>. Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor ruimschoots meer woningen dan hiervoor genoemde en is hiermee aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een toets aan de ladder noodzakelijk is.

### Trede 1:

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. De woonafspraken gelden voor de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020. Ten aanzien van de programmering wordt een doorkijk gegeven naar 2025. 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.

**Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente**

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
<b>West-Overijssel</b>	<b>17.849</b>	<b>8.672</b>	<b>9.177</b>	<b>49%</b>	<b>4.906</b>	<b>76%</b>
<b>Kop Noord</b>	<b>1.788</b>	<b>1.086</b>	<b>702</b>	<b>61%</b>	<b>300</b>	<b>78%</b>
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
<b>Kop Zuid</b>	<b>8.541</b>	<b>3.218</b>	<b>5.323</b>	<b>38%</b>	<b>3.269</b>	<b>76%</b>
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
<b>Vechtdal</b>	<b>3.419</b>	<b>2.276</b>	<b>1.143</b>	<b>67%</b>	<b>347</b>	<b>77%</b>
<b>Hardenberg</b>	<b>1.921</b>	<b>972</b>	<b>949</b>	<b>51%</b>	<b>347</b>	<b>69%</b>
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
<b>Salland</b>	<b>4.101</b>	<b>2.092</b>	<b>2.009</b>	<b>51%</b>	<b>990</b>	<b>75%</b>
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen directe bouwtitel rust.

Figuur 4.2 Tabel regionale woningbouwprogrammering (Bron: RWP West-Overijssel)

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



Uit dit onderzoek blijkt dat in Hardenberg de komende jaren nog een grote behoefte (1.921) is aan nieuwe woningen. De gemeente Hardenberg heeft een harde plancapaciteit van 972 en daarmee resterende woningbehoefte van ongeveer 950. Hiervan zijn maximaal 350 woningen opgenomen in een uitwerkingsbevoegdheid. De theoretische ruimte / resterende behoefte is dus nog ongeveer 600 woningen. Met het plan Marshoogte en Cirkel (400 woningen) blijft de gemeente Hardenberg ruim binnen deze geraamde behoefte.

Momenteel wordt echter ook gewerkt aan de sanering van de harde plancapaciteit. De gehele plancapaciteit is door bureau Companen doorgelicht op basis van actuele afzetbaarheid in de markt en de bijdrage aan de lange termijn doelen uit de woonvisie van de gemeente Hardenberg en de regio. Plannen die niet afzetbaar zijn en die niet bijdrage aan de lange termijn doelen worden geschrapt, weg bestemd en de daarvoor benodigde gronden afgewaardeerd. Hiermee verwacht de gemeente 400 tot 500 woningen uit de harde plancapaciteit te kunnen schrappen. Daardoor ontstaat extra ruimte voor nieuwe en betere initiatieven.

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. Voor de grote behoefte aan eengezinswoningen is binnen bestaand stedelijk gebied geen ruimte meer beschikbaar. Daarom is besloten om de, reeds in ontwikkeling zijnde, wijk Marslanden verder te ontwikkelen met Marshoogte en Cirkel.

Hoewel in het behoefteonderzoek expliciet wordt aangegeven aan wat voor type woning behoefte is wordt het type woning in dit bestemmingsplan niet vastgelegd. De uitbreiding wordt namelijk in verschillende fasen gerealiseerd en door flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen, kan gedurende het hele 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.

#### **Trede 2:**

In deze stap wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de verdere uitbreiding van de uitbreidingswijk Marslanden, in dit geval de eerste delen van fase 2. Een dergelijk grootschalige uitbreiding van de kern Hardenberg in oppervlakte, gewenste kwaliteit, stedenbouwkundige opzet en aantal Eengezins woningen is binnenstedelijk redelijkerwijs niet te realiseren.

Op basis van uitgebreid locatie-onderzoek kan geconcludeerd worden dat grootschalige uitbreiding van Marslanden op de beoogde gronden als aanvaardbaar wordt geacht. Aan de afweging van trede 2 wordt voldaan.

#### **Trede 3:**

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

Een goede multimodale ontsluiting was één van de redenen waarom Marslanden is aangewezen als dé uitleglocatie voor Hardenberg ten behoeve van wonen. De al gedeeltelijk gerealiseerde woonwijk is en wordt ontwikkeld op een locatie die zowel voor de fiets, de auto als het openbaar vervoer zeer goed ontsloten is. Dit

wordt beschreven in paragraaf 3.2.1. De infrastructuur (verbindingen met het centrum van de stad) is in het kader van de Marslanden 1 al ingevuld door het aanleggen van bijvoorbeeld fiets- en wandelpaden naar het centrum (brug over de Vecht en tunnels onder de N34). Verwezen wordt naar dit hoofdstuk.

Gezien vorenstaande geldt dat met deze ontwikkeling wordt voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

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

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

#### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.3. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' is met name artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

#### **Artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties)**

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

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

In paragraaf 4.3.2 vindt toetsing plaats aan de gemeentelijke woonvisie. Daarbij wordt opgemerkt dat in 4.1.1.4 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking: De afstemming over woningbouwproductie dient volgens de ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden binnen de overeengekomen en vastgestelde regio. De regio-indeling is in overleg met de provincies vastgesteld en onderbouwd met verhuisrelaties. Hardenberg maakt onderdeel uit van de regio West-Overijssel.

Binnen de regio West-Overijssel zijn woonafspraken gemaakt en regionaal geaccordeerd. De bouwproductie in het onderhavige bestemmingsplan maakt onderdeel uit van deze ondertekende afspraken en is dus regionaal afgestemd en past binnen de regionaal vastgestelde behoefte.

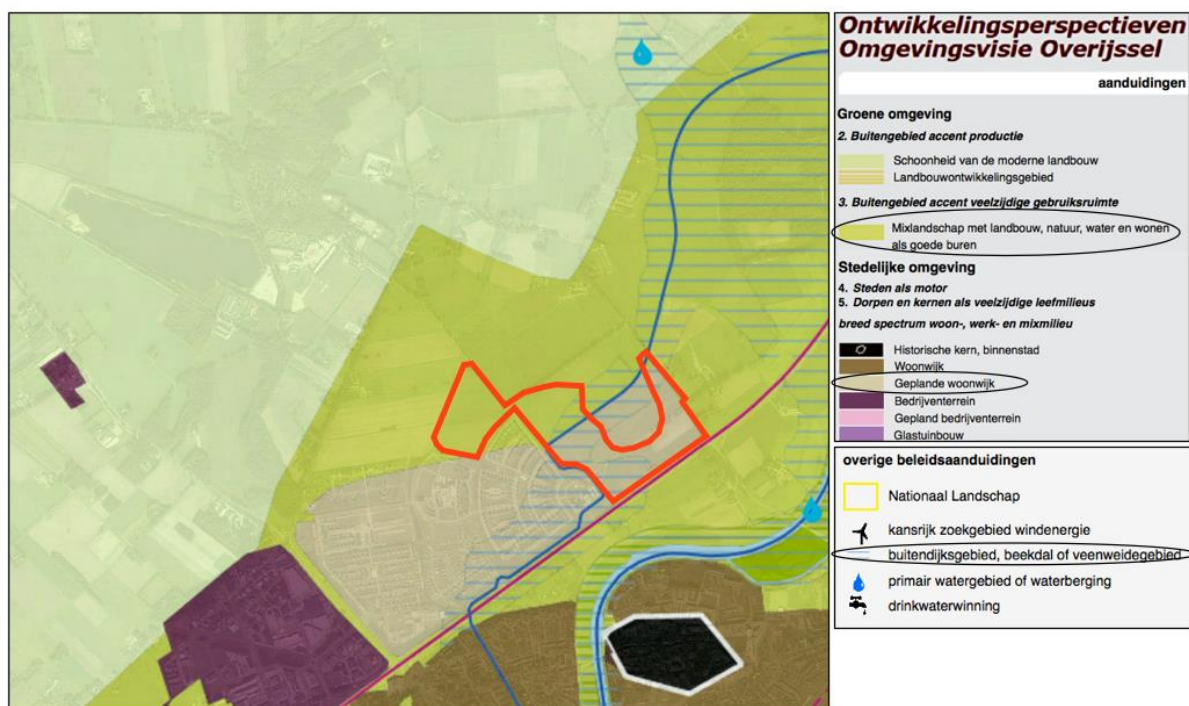
Afstemming buiten de vastgestelde woningmarktregio: Hardenberg is qua oppervlakte een grote gemeente en grenst daardoor aan veel andere gemeenten. Daarnaast ligt Hardenberg aan de rand van een vastgesteld regio. Behoudens de regiogemeenten Ommen, Dalfsen en Staphorst grenst Hardenberg aan De Wolden, Hogeveen, Coevorden en Twenterand. Hardenberg hecht aan een goede relatie met de buurgemeenten en heeft daarom alle buurgemeenten geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

##### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

In figuur 4.4. is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied behoort tot de volgende ontwikkelingsperspectieven:

- 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap';
- 'Zone Ondernemen met natuur en water – waterlopen / Continu en herkenbaar watersysteem';
- 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Geplande woonwijk'
- 'Beekdal'.



Figuur 4.4 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap'

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

'Zone ondernemen met natuur en water - waterlopen / Continu en herkenbaar watersysteem'

Het watersysteem en de natuur zijn in Overijssel sterk met elkaar verbonden. Het watersysteem "van bron tot monding" is een essentiële, dragende structuur van de Zone, die bijdraagt aan de samenhang in het netwerk. In een veerkrachtig watersysteem ligt de nadruk op vasthouden en bergen van water in plaats van snel afvoeren. Door in te spelen op ontwikkelingen en initiatieven die de veerkracht van het watersysteem versterken wordt een duurzame, robuuste ruimtelijke inrichting gerealiseerd, die beter bestand is tegen veranderingen in klimaat (veiligheid, wateroverlast en droogte).

'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Geplande woonwijk'

De nadruk in dit ontwikkelingsperspectief komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Voor wat betreft de 'Geplande woonwijken' dient de behoefte te worden onderbouwd middels een woonvisie en de SER-ladder.

'Beekdal'

Het watersysteem en de natuur zijn in Overijssel sterk met elkaar verbonden. De grote natuurcomplexen waren vaak laagtes waar het water in tijden met veel neerslag moeilijk uit weg kon. In de loop van de geschiedenis is er met regulering van beek- en rivierlopen, weteringen, met stuwen, molens en pompen alles aan gedaan om flinke delen van die natuurcomplexen te ontginnen. In een veerkrachtig watersysteem ligt de nadruk echter op vasthouden en bergen van water in plaats van snel afvoeren. Het spreekt vanzelf dat daarbij de brongebieden van de beken en de natuurlijke laagtes weer worden opgezocht. Daar kunnen ruimte voor natuur en ruimte voor water effectief worden gecombineerd.

### Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

De verdere afronding van het woongebied Marslanden sluit aan bij de ambitie om ook de komende jaren voor de kern Hardenberg zowel kwantitatief als kwalitatief te voorzien in de (regionale) woningbehoefte. De uitbreiding direct aansluitend op fase 1 bouwt enerzijds voort op de reeds aanwezige stedenbouwkundige structuur. Belangrijke onderdelen, zoals met name de wateropgave, worden op een zorgvuldige wijze geïntegreerd in het plan. De ontwikkeling is zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar.

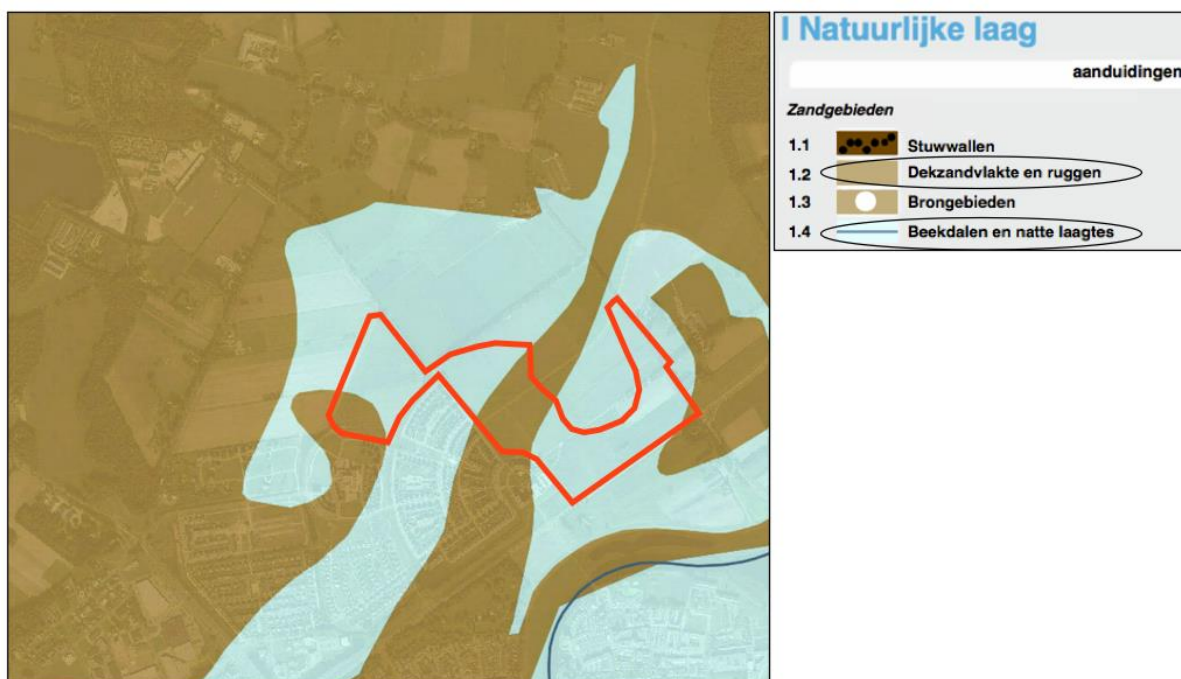
#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze laag geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving aanwezig zijn.

#### 1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'. In figuur 4.5 is dat aangegeven.



Figuur 4.5 Uitsnede van de Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.



*‘Beekdalen en natte laagtes’*

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

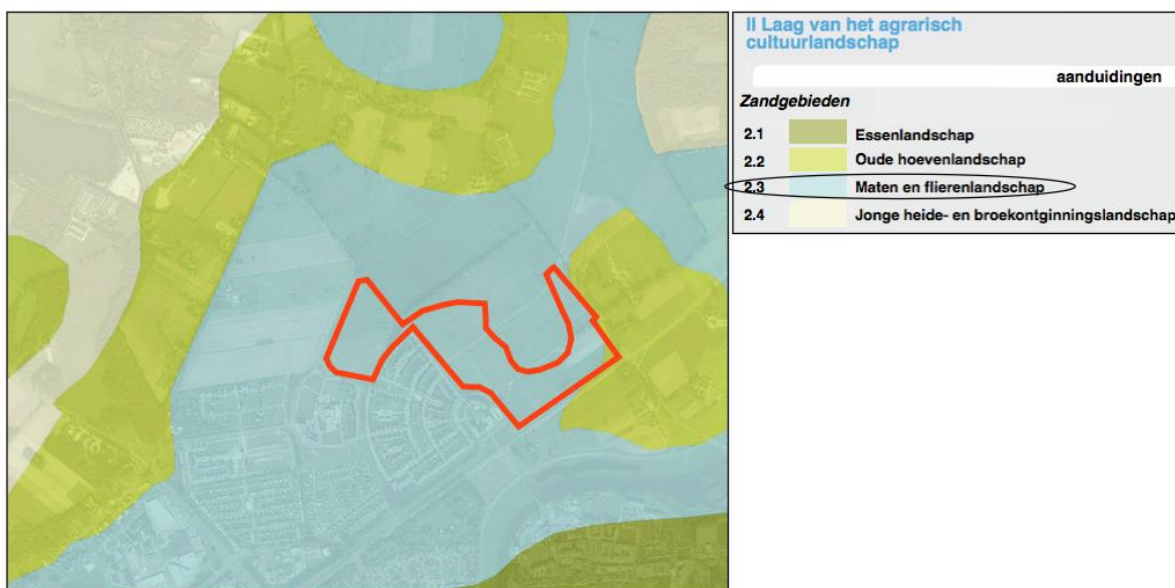
*Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’*

De hoofdopzet van het algehele plan Marslanden fase 2 wordt bepaald door de bestaande landschapsstructuur en reeds aanwezige stedenbouwkundige opzet van de bestaande woonwijk Marslanden, waarbij in zijn algemeenheid zorgvuldig is gekeken naar de inpassing in het watersysteem (onder andere voldoende waterberging en beleefbaar/zichtbaar maken van water) en zorgvuldige aandacht voor de randen van het gebied. Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldoende rekening is gehouden met de gebiedskenmerken ten aanzien van de ‘Natuurlijke laag’.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Maten- en flierenlandschap’. In figuur 4.6 wordt dit weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede van de Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

*‘Maten- en Flierenlandschap’*

Het Maten en Flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Het Maten en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen

plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

Zoals ook bij de toetsing aan de 'natuurlijke laag' is geconstateerd, is de hoofdozet van het algehele plan Marslanden fase 2 bepaald door de bestaande landschapsstructuur en reeds aanwezige stedenbouwkundige opzet van de bestaande woonwijk Marslanden. Er is sprake van een lineaire stedenbouwkundige opzet, aansluitend bij het maten- en flierenlandschap. Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldoende rekening is gehouden met de gebiedskenmerken ten aanzien van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

#### 3. De 'Stedelijke laag'

De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze laag geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn.

#### 4. De 'Lust- en leisurelaag'

De 'Lust- en leisurelaag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze laag geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn.

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

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

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

#### **4.3.1 "Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008"**

##### *4.3.2.1 Algemeen*

De structuurvisie geeft invulling aan een nieuwe toekomst voor het gebied met de volgende doelstelling:

*"Het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige en duurzame woonwijk om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte tot 2030-2035 en om de doorstroming op de woningmarkt in Hardenberg te bevorderen, waarbij zo goed mogelijk kan worden voorzien in de toekomstige woonwensen, en waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen die water, natuur, landschap en cultuurhistorie bieden."*

##### *4.3.2.2 Proces en aansluiting RO-spoor en planMER-spoor*

De structuurvisie vormt de eerste aanzet tot een verdere stedenbouwkundige uitleg aan de noordwestkant van Hardenberg. In deze structuurvisie worden twee structuurmodellen beschreven. Met het voorontwerp is de planMER-procedure doorlopen en zijn de twee structuurmodellen getoetst op het gebied van water, milieu, ecologie, verkeer, archeologie, cultuurhistorie en landschap. Vervolgens is daarmee het voorkeursmodel, de structuurvisie tot stand gekomen. De structuurvisie als document met de stedenbouwkundige visie vormt de basis voor de bestemmingsplannen voor Marslanden fase II.

Het voert te ver om alle onderdelen van het voorkeursmodel uitgebreid te beschrijven. Verwezen wordt naar bijlage 1, waarin de "Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008" is opgenomen.



#### 4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008”

De “Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008” vormt de belangrijkste onderlegger voor de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking van Marslanden Fase 2, die in voorliggend bestemmingsplan op planologisch niveau deels is uitgewerkt voor de komende 10 jaar.

### 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. De woonvisie sluit aan bij de toekomstvisie.

#### 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 flexibel meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op deze dynamische vraag. Realisatie van nieuwbouw wil de gemeente met name doen

via kleinschalige ontwikkelingen . in en rond het centrum en een grotere ontwikkeling in Marslanden. De geplande aantallen zijn weergegeven in paragraaf 4.1.1.4.

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

Uit zowel dit hoofdstuk als toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is gebleken dat er binnen de planperiode voldoende woningbehoefte is om de in voorliggende bestemmingsplan opgenomen aantal woningen te realiseren. Naast de vraag of er een kwantitatieve behoefte is, is het ook van belang dat het voorliggende plan bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte. Ten eerste kan ten aanzien van dit plan worden geconcludeerd dat er sprake is van een plan dat voorziet in een gedifferentieerd aanbod (rijtjeswoningen, 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen), wat aansluit bij het streven om te bouwen voor uiteenlopende doelgroepen. Daarbij is het tevens van belang om te benoemen dat met het bouwen voor verschillende doelgroepen ook doorstroming wordt bevorderd. Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan een planperiode van 10 jaar heeft (tot 2026). Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'.

### 4.3.3 **Duurzaam Hardenberg**

#### 4.3.3.1 *Algemeen*

De gemeente Hardenberg streeft naar energieneutraliteit. Hiermee wordt bedoeld dat alle energie die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt in de gemeente zelf of in de regio duurzaam wordt opgewekt. Concreet wil de gemeente in 2014 minimaal 10% energie hebben bespaard en 10% meer duurzame energie per jaar hebben gerealiseerd. Dit doet de gemeente Hardenberg in stappen van 2,5% per jaar. Onderdeel van dit duurzaamheidsbeleid is een maatregelenpakket voor bestaande bouwwerken en nieuwbouw. Zo krijgen woningeigenaren bijvoorbeeld een energieadvies van de gemeente of van een adviseur om thuis energie te besparen. Ook bij de gesprekken die de gemeente voert over de uitgifte van kavels is duurzaamheid een vast onderdeel. Voor overige maatregelen op dit beleidsterrein wordt verwezen naar de gemeentelijke website.

#### 4.3.3.2 *Uitgangspunten duurzaamheid*

In de "Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008" wordt ten aanzien van duurzaamheid de volgende gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd:

- Marslanden zal een wijk zijn waarin alle generaties, van jong, tot oud, zich thuis kunnen voelen;
- Buurten en de wijk als geheel hebben een opzet die de sociale duurzaamheid bevordert;
- Het beperken van de energievraag, het gebruik van duurzame materialen en duurzame energie, alsmede energiebesparende maatregelen, wordt gestimuleerd middels projecten en experimenten; dit mede met het doel dat de wijk vanuit milieuoogpunt een kwalitatief aantrekkelijke en wervende wijk wordt;
- Bij de realisatie van de wijk, de specifieke delen, zullen de mogelijkheden hiertoe worden onderzocht (en dit vanuit de ambitie klimaatneutraal).

#### 4.3.3.2 *Toetsing van het initiatief aan 'Duurzaam Hardenberg'*

Duurzaamheid is een belangrijk aspect bij de realisatie van Marslanden. Onder andere in de structuurvisie worden ten aanzien van duurzaamheid als uitgangspunten / randvoorwaarden genoemd:

- Marslanden zal een wijk zijn waarin alle generaties, van jong tot oud, zich thuis kunnen voelen.
- Buurten en de wijk als geheel hebben een opzet die de sociale duurzaamheid bevordert.
- Het beperken van de energievraag, het gebruik van duurzame materialen en duurzame energie, alsmede energiebesparende maatregelen, wordt gestimuleerd middels projecten en experimenten; dit mede met het doel dat de wijk vanuit milieuoogpunt een kwalitatief aantrekkelijke en wervende wijk wordt.
- Bij realisatie van de wijk, de specifieke delen, zullen de mogelijkheden hiertoe worden onderzocht (en dit vanuit de ambitie klimaatneutraal).

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het beleidsdocument 'Duurzaam Hardenberg'.

#### 4.3.4 Welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'

##### 4.3.4.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 29 november 2011 de Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit vastgesteld. 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.

##### 4.3.4.2 Niveaus van welstand

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

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

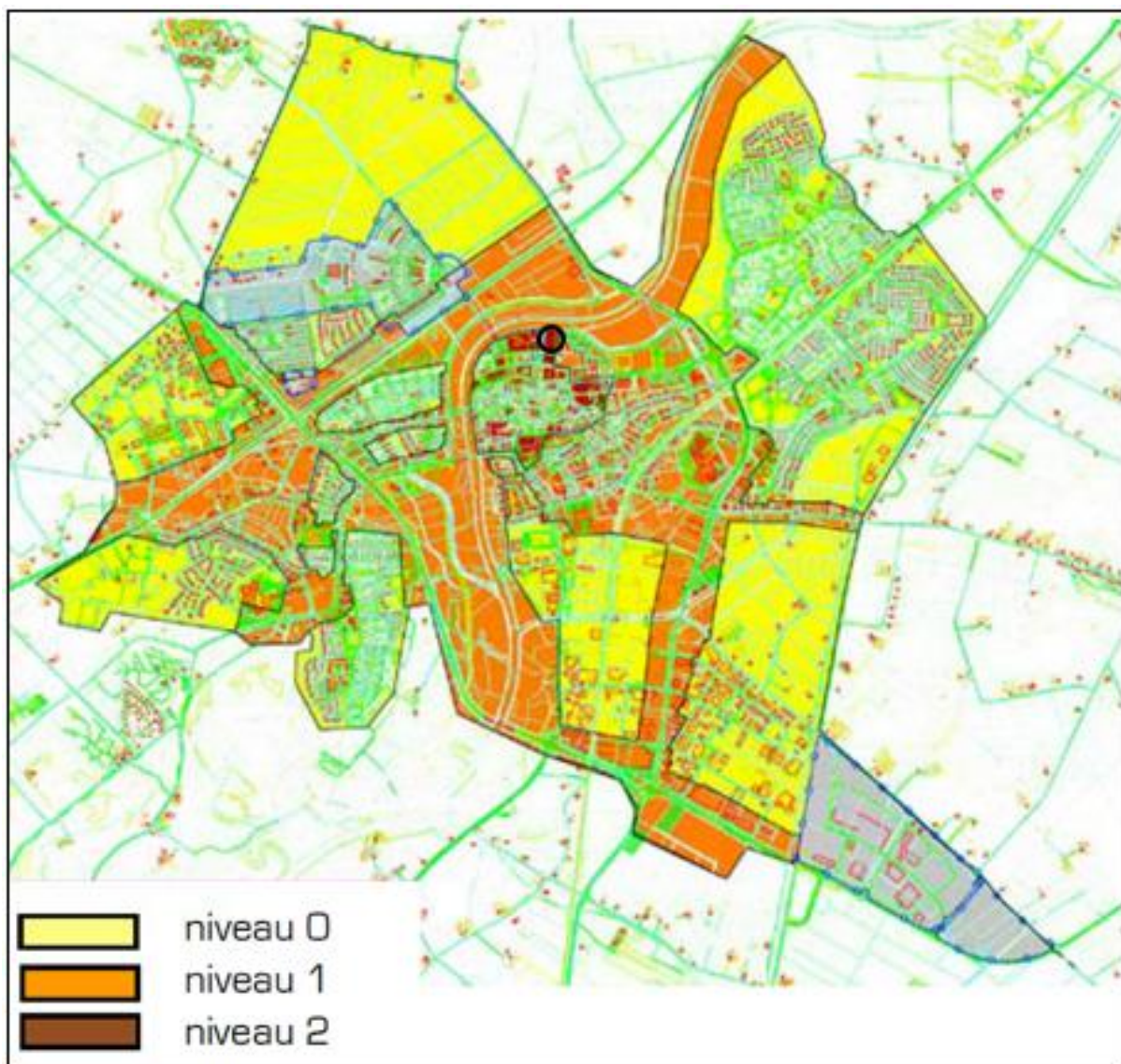
Onder dit niveau vallen alle gebieden waarvoor het beleid gericht is op het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit. Er is hierbij veel vrijheid voor de aanvrager zodanig dat het totaalbeeld van de woongebieden voor een ieder acceptabel blijft. Deze kwaliteiten worden niet meer door welstandbeleid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

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

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

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

Dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad en het landschap. Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg worden beoordeeld. Het beleid is er op gericht om dit beeld te handhaven en te versterken. Alle beoordelingsaspecten tot in het detail maken onderdeel uit van de advisering. Het plangebied is, zoals blijkt uit figuur 4.7, gelegen binnen een gebied waar het welstandsniveau 0 van toepassing is.



Afbeelding 4.7: Ligging plangebied binnen de te onderscheiden welstandsgebieden (Bron: gemeente Hardenberg)

#### 4.3.4.3 Welstandscriteria Niveau 0

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.

#### 4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota - Visie op beeldkwaliteit'

Zoals hiervoor beschreven geldt voor het plangebied een welstandsniveau 0. Deze keuze is geënt op een gebied zonder bouw mogelijkheden. Welstandsvrij bouwen is echter ook niet wenselijk. Daarom wordt voor dit plangebied een separaat beeldregieplan opgesteld, welke te zijner tijd zal gaan dienen als toetsingskader voor vergunningaanvragen. Het beeldregieplan zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

#### 4.3.5 Toekomstvisie: De gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af

##### 4.3.5.1 Algemeen

Op 23 april 2013 stelde de gemeenteraad van Hardenberg een nieuwe toekomstvisie “De gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af” vast, na een evaluatie van de oorspronkelijke toekomstvisie uit 2004. De raad wil hiermee inspelen op veranderende tijden waarbij met name van belang zijn de demografische ontwikkelingen, decentralisatie van overheidstaken, de economische crisis en bezuinigingen. De toekomstvisie bestrijkt het tijdvak 2013 – 2023. De toekomstvisie beschrijft drie programmalijnen: wonen, werken en welzijn. De toekomstvisie 2013-2023 voor de gemeente Hardenberg kent drie doelstellingen: samenhang in diverse gemeentelijke beleidsvelden ondersteunen; een helder profiel naar buiten toe creëren; strategische politieke keuzes maken. Onderhavige ontwikkeling valt onder programmalijn 1: Wonen

##### 4.3.5.2 Programmalijn 1: Wonen

###### Algemeen

De mensen waarderen de leefbare woonomgeving van de gemeente Hardenberg. Voorzieningen en de fysieke leefomgeving spelen daarbij een belangrijke rol. Om vitale kernen te houden, is het nodig dat alle leeftijdsgroepen kunnen blijven wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders gebouwd worden. Daarnaast zijn extra starterswoningen nodig. De gemeente wil naar behoefte bouwen, waarbij het zwaartepunt ligt op de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. De mogelijkheden voor de gemeente om de woningmarkt te sturen zijn beperkt, maar zij zal hierop alert blijven. De gemeente wil inwoners binden aan de gemeente Hardenberg en wil bouwen voor doelgroepen. Dat kunnen bijvoorbeeld ouderen, jongeren, doorstromers, nieuwkomers of forenzen zijn. Naast woningen zijn ook voorzieningen, woonomgeving, recreatie en werkgelegenheid beslist noodzakelijk. Aanpasbaar (levensloopbestendig) bouwen en duurzaam bouwen zijn belangrijke thema's.

###### Doelstellingen:

- Bouwen op basis van behoefte;
- Bouwen voor doelgroepen;
- Duurzaam bouwen;
- Bieden van een ontmoetingsplek op basis van draagvlak en versterken van sociale cohesie;
- Zorg voor kwetsbare groepen en onderlinge hulp;
- Verbeteren kwaliteit van onderwijs en zorg, voor zover dat een wettelijke taak is;
- Verbeteren woon- en ondernemersklimaat;
- Bevorderen van een veilige en leefbare woonomgeving;
- Bevorderen zelfredzaamheid van de samenleving;
- Verminderen regels en deze strikter handhaven.

##### 4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie

Met de verdere uitbreiding van Marslanden wordt ingespeeld op de toekomstige woningbehoefte, waarbij het uiteenlopende woningaanbod de markt vraag van verschillende doelgroepen bedient. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de ambities zoals verwoord in de toekomstvisie.

#### 4.3.6 Nota Grondbeleid 2015-2019

##### 4.3.6.1 Algemeen

De Nota Grondbeleid 2015-2019 “Grondgedachte gemeente Hardenberg” geeft aan welke positie de gemeente Hardenberg inneemt op de grondmarkt en legt de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente. De gemeenteraad stelt met deze nota de kaders vast waarbinnen het college het grondbeleid uitvoert. Met deze nota wordt het college in staat gesteld om zorg te dragen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de gemeente Hardenberg.

#### 4.3.6.2 Visie op grondbeleid

De gemeente Hardenberg wil met haar grondbeleid bijdragen aan de invulling van haar ambities op het terrein van onder andere wonen en economie. Een en ander conform de door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstvisie en het daaruit voortvloeiende meerjarenprogramma. Gelet op de huidige grondvoorraad van de gemeente zal een actief grondbeleid selectief worden toegepast en een meer situationeel karakter krijgen. De gemeente zal meer faciliterend opereren, zal zich maximaal inspannen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en situationeel gemotiveerd op risico gronden/opstallen aankopen.

De gemeente streeft naar het uitoefenen van een situationeel grondbeleid, waarbij de gemeente vanuit de regierol wenst te komen tot:

- Het bevorderen van maatschappelijke gewenst ruimtegebruik;
- Het verhogen van de kwaliteit van het gewenste ruimtegebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt;
- Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en overheid, Het grondbeleid heeft daarmee een volgend en dienend karakter voor andere beleidsvelden en programma's, zoals de woonvisie en nota grondexploitatie.

#### 4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de Nota Grondbeleid 2015-2019

Geconcludeerd wordt dat de uitgangspunten zoals neergelegd in de Nota Grondbeleid 2015-2019 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

#### 4.3.7 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, geur (Wet geurhinder), archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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

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

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

Marslanden fase I is voor het grootste gedeelte een 30 km/uur zone. Enkel de Van Uterwijckallee betreft een 50 –km weg. De deelgebieden Cirkel en Marshoogte waar dit bestemmingsplan in voorziet wordt geheel ingericht als 30 km/uur zone. De verkeersintensiteiten op wegen in de wijk zijn volgens de gemeente dusdanig laag dat die niet wezenlijk zullen bijdragen aan de geluidbelasting.

Het plangebied ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone (250 m), als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de autoweg N-34. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, maar doordat het ook binnen de zone van een autoweg ligt, wordt het voor geluid als buitenstedelijk beoordeeld.

De geluidsbelasting op de gevels van de woningen binnen het deelgebied Cirkel ten gevolgen van de N34 wordt hierna beschreven. Marshoogte kan daarbij buiten beschouwing blijven, aangezien deelgebied dusdanig ver van de weg af ligt dat geen hinder te verwachten is. Het gehele akoestisch onderzoek (d.d. 3 oktober 2016) is opgenomen in bijlage 2.

In de onderstaande tabel is de hoogste geluidbelasting  $L_{DEN}$  t.g.v. de N-34 opgenomen op de maatgevende waarneemhoogte van 7.5 m. Punt 1 en 2 betreft de zuidzijde van de afronding van de Cirkel.

TABEL I: overzicht berekende geluidbelasting $L_{DEN}$ en de eis v/d geluidwering					
weg	punt	$L_{DEN}$ incl aftrek	overschrijding	$L_{cum}$ excl aftrek	eis $G_{A;k}$
N-34	1 + 2	50	2	52	20 <sup>1</sup>

1 minimum eis conform het Bouwbesluit

Voor de N-34 is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale grenswaarde voor een nieuwe woning. Hiervoor zal een hogere waarde gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Uit raadpleging van de geluidplafondkaart heeft het meest nabij gelegen punt van de spoorlijn Zwolle – Emmen een GPP van 59,8 db. Dit betekent dat voor realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen een zone van 200 meter van deze spoorweg het aspect railverkeerslawaai onderzocht moet worden. Onderhavig plangebied<sup>2</sup> bevindt zich op circa 1,3 kilometer afstand ten opzichte van deze spoorlijn en ligt hiermee buiten de wettelijke geluidzone. Het nader beschouwen van railverkeerslawaai kan dan ook achterwege blijven.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

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

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt – met inachtneming van de hogere grenswaarde – 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 in principe past bij het toekomstige gebruik van die bodem. Hierbij dient vastgesteld te worden of de bodem in voldoende mate is onderzocht.

### 5.2.2 Situatie plangebied

In het verleden zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen gebleken. Hoewel de onderzoeken ouder dan 5 jaar zijn, hebben in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die negatieve effecten hebben op de bodemkwaliteit. De gronden zijn al die tijd agrarisch in gebruik geweest.

### 5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

<sup>2</sup> Hierbij is uitgegaan van de meest nabijgelegen woningen ten opzichte van de spoorlijn.



## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. Er zijn genoeg projecten die namelijk overduidelijk NIBM zijn en waar een berekening niets toevoegt aan de conclusie. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee aangetoond kan worden dat een uitbreiding/oprichting NIBM is. Deze staan in de onderstaande tabel, die gebaseerd is op de 3% NIBM grens, dus van na de inwerkingtreding van het NSL. In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. Met behulp van de emissiefactorenlijst op [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) kan uitgerekend worden of de totale toename in emissie onder de NIBM grens blijft. De getallen in de tabel zijn worst-case genomen inclusief een veiligheidsmarge. Indien bij een bepaalde afstand niet méér wordt geëmitteerd dan is opgenomen in de tabel dan is de oprichting/uitbreiding zeker NIBM. Wanneer de toename in emissie in grammen hoger is dan in de tabel opgenomen is het project mogelijk IBM. Er zal een berekening met ISL3a uitgevoerd moeten worden om aan te tonen dat geen grenswaarden worden overschreden ofwel de uitbreiding bij precieze berekening toch NIBM blijkt te zijn.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000

Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2008.

#### 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

#### Te realiseren woningen

Dit bestemmingsplan voorziet in maximaal 400 woningen, waardoor het aantal zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1. niet wordt overschreden. Dit betekent dat er sprake is van een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### Omliggende veehouderijen

Gelet op de grote afstand van de uit te breiden woonwijk tot aan de agrarische bedrijven vormt stikstof geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een ISL3a berekening is niet noodzakelijk.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

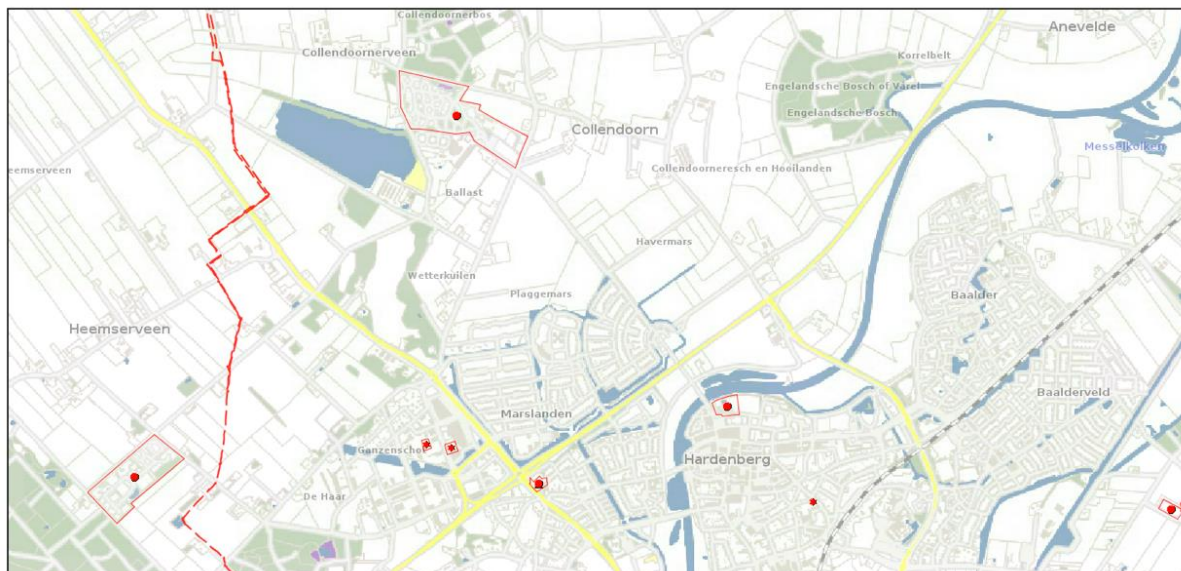
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

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

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

## 5.4.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

### Ponypark City

Nabij het plangebied bevindt zich Ponypark City (vroeger: Recreatiepark Collendoorn) aan de Doozemansteeg 1. Dit betreft een recreatieve inrichting met vakantiehuisjes, -bungalowparken en overige voorzieningen voor recreatief verblijf. Binnen deze inrichting bevindt zich een opslaginstallatie voor vloeistoffen die zeer giftige gassen kunnen vormen. Het gaat hierbij om een opslagtank voor 1000 liter chloorbleekloog en 200 liter zwavelzuur. Voor deze opslagtank geldt een groepsgebonden risicoafstand van 60 meter. Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontour, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

### N34

Het plangebied ligt binnen 200 m tot de N34 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats. Inzicht in de externe veiligheidsrisico's is daarom nodig. Daarom zijn risicoberekeningen uitgevoerd. Het complete rapport (d.d. 7 oktober 2016) is opgenomen bijlage 3. De externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over de N34 ter hoogte van de uitbreiding Marslanden II zijn berekend voor de bestaande en de toekomstige situatie. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de resultaten worden hierna benoemd.

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de uitbreiding van Marslanden II.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico is kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkeling van project Marslanden II is er een zeer geringe toename van het groepsrisico. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is het groepsrisico 100 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde, kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen.

### 5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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. In voorliggend geval kan worden uitgegaan van een rustig gebiedstype.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' wordt beschouwd als een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving).

Voor het overgrote deel bevindt het plangebied zich in de nabijheid van reguliere burgerwoningen. De woonfunctie brengt geen milieubelastende werking met zich mee. Voor het overige zijn agrarische bedrijvigheid en vakantiepark Ponypark City van belang om te beschouwen.

#### Ponypark City

Ponypark City bevindt zich aan de Doozemansteeg 1, Collendoorn en is te onderscheiden als 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (milieucategorie 3.1), waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. Onderhavig plangebied bevindt zich buiten deze richtafstand.

#### Agrarische bedrijvigheid

Bij agrarische bedrijven zijn niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.7. nader op ingegaan.

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

### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Algemeen

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.

Natuurbank Overijssel heeft een 'Quickscan natuurwaardenonderzoek' uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 4.

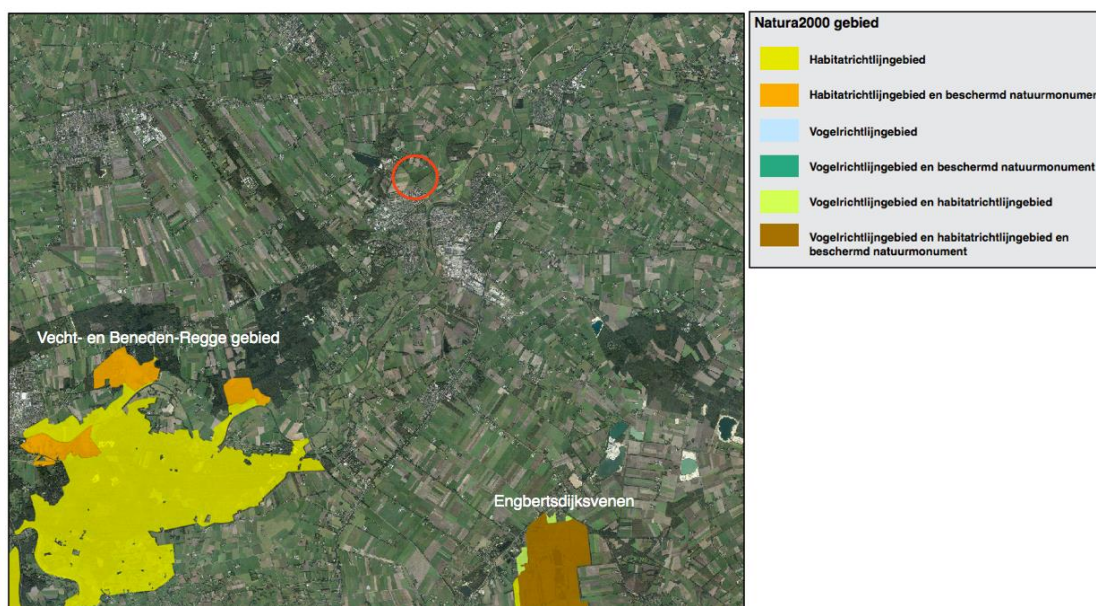
## 5.6.2 Gebiedsbescherming

### 5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

#### 5.6.2.1.1 Resultaten quickscan

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd aan de hand van een vergunningenstelsel. Er is een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten zuidwesten van het plangebied op circa 8 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Regge gebied". Het Natura 2000-gebied "Engbertsdijksvenen" is gelegen op 10 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden wordt hierna weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000- gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Mogelijk leiden vervoersbewegingen van en naar het plangebied tot een toename van de depositie van verontreinigende stoffen in beschermd natuurgebied in de omgeving. Deze effectbeoordeling is complex en dient in een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

De voorgenoemde activiteit heeft mogelijk een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Op basis van de uitkomst van dat onderzoek kan bepaald worden of een natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk is. Verwezen wordt naar de volgende subparagraaf, waarin de resultaten van het uitgevoerde stikstofdepositie onderzoek zijn opgenomen. Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming.

#### **5.6.2.1.2 Resultaten stikstofdepositie onderzoek**

Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende zeer kwetsbare gebieden binnen de in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden berekend.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van de activiteiten binnen het beoogde plan op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden minstens een stikstofdepositie bijdrage wordt berekend van 0,02 mol N/ha/jaar. Deze bijdrage wordt berekend ter plaatse van het Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied".

Deze stikstofdepositie is vrijgesteld van vergunnings- en/of meldingsplicht waardoor in het geval van een project in het kader van de PAS, geen aanspraak hoeft te worden gemaakt op gereserveerde ontwikkelingsruimte. Als zodanig zal de feitelijk realisatie van het plan te allen tijden doorgang kunnen vinden omdat geen ontwikkelingsruimte noodzakelijk is.

Het voorliggend plan voorziet in concrete activiteiten die in feite al beoordeeld zijn in een eerdere passende beoordeling behorend bij de PAS. Een hernieuwde beoordeling zal derhalve geen nieuwe feiten opleveren ten opzichte van deze eerdere passende beoordeling.

Op basis van artikel 2.8, Wet natuurbescherming is voor het onderhavige plan dan ook geen aanvullende passende beoordeling noodzakelijk. De hier beoogde bestemming zal een lagere depositie veroorzaken dan de drempelwaarde die geldt voor een melding bij de omgevingsvergunning voor het bedrijf. Daarmee kan op basis van de passende beoordeling, die is uitgevoerd in het kader van de PAS en de hier concreet beoogde ontwikkeling, gesteld worden dat significant negatieve effecten niet te verwachten zijn.

#### *5.6.2.2 Ecologische Hoofdstructuur*

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

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Wel bevindt zich een waterloop binnen het plangebied die is aangemerkt als 'bestaande natuur, water'. De ligging ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur wordt hierna weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied t.o.v. EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt buiten het Nationaal Natuurnetwerk en de invloedssfeer is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor het vergraven van de waardevolle waterloop dient een watervergunning aangevraagd te worden.

### 5.6.3 Soortenbescherming

#### 5.6.3.1 Algemeen

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

#### 5.6.3.2 Situatie plangebied

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.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vleermuissoorten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit worden mogelijk vliegroutes verstoord. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteit voor vleermuizen inzichtelijk te krijgen is vervolgonderzoek verplicht. Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieën- en vissoorten. Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten geldt een algemene vrijstelling van de

verbodsbepalingen ‘verstoren-doden-verwonden’ als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.

Geadviseerd wordt om de functie van de sloten voor amfibieën te onderzoeken zodat voorkomen kan worden dat amfibieën onnodig verwond of gedood worden tijdens het dempen van de sloten. Mogelijk behoren de sloten in het plangebied ook tot het functionele leefgebied van enkele strikt beschermde vissoorten. Door uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden worden deze soorten mogelijk verstoord, verwond en/of gedood.

Voor het mogen verstoren, verwonden en/of doden van deze soorten is een ontheffing van de wet vereist. Nader onderzoek naar de functie van de sloten voor beschermde vissoorten is verplicht.

#### 5.6.3.3 *Vervolg*

Op basis van de Quickscan zijn er vermoedelijk een aantal beschermde soorten aanwezig in het onderzoeksgebied. Hiervoor wordt nader onderzoek uitgevoerd. Het vervolgonderzoek wordt uitgevoerd in de periode tot half september. Indien beschermde soorten aanwezig zijn, is het noodzakelijk ontheffing te verkrijgen. De te verwachten soorten betreffen soorten waarvoor het verkrijgen van een ontheffing op voorhand haalbaar is (eventueel met inachtneming van maatregelen). Gelet daarop staat dit de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Uiteraard dienen de eventueel benodigde ontheffingen in het kader van de Wnb te zijn verkregen voordat gestart wordt met de uitvoering van werkzaamheden.

#### 5.6.4 **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan, met dien verstande dat voor de uitvoering van werkzaamheden een eventueel benodigde ontheffing wordt verkregen.

### 5.7 **Geur (Wet geurhinder)**

#### 5.7.1 **Algemeen**

##### 5.7.1.1 *Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

### 5.7.1.2 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde “gebiedsvisie”. De gemeente Hardenberg heeft een dergelijke ‘geurverordening’ opgesteld en gebiedsgericht geurbeleid ontwikkeld. In deze geurverordening zijn de wettelijke geurnormen (odeur) en afstanden aangepast.

### 5.7.2 Situatie plangebied

De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de ‘omgekeerde werking’ genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse agrarische bedrijven. Het gaat om zowel bedrijven met en zonder geuremissiefactoren. Voor bedrijven zonder geuremissiefactoren (bijvoorbeeld melkveehouderijen) geldt op basis van de geurverordening een afstand van 50 meter tot aan agrarische bedrijven. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Voor wat betreft bedrijven met geuremissiefactoren is in 2008 het ‘Nader onderzoek geurhindercontouren plangebied De Marslanden’ (kenmerk 110301.001540.013) uitgevoerd. Uit onderzoek blijkt dat inmiddels 14 bedrijven zijn gestopt ten opzichte van de destijds onderzochte situatie. Een paar bedrijven hebben een gewijzigde vergunde dierbezetting, maar deze wijzigingen hebben geen negatieve invloed op het plangebied Marslanden II.

Van belang is dat de vergunde situatie van Eugenboersdijk 9 ongewijzigd is en dat voor Venneweg 1-1a op 14 juli 2009 een milieuvergunning is verleend voor het houden van 205 melk- en kalfkoeien, 42 stuks vrouwelijk jongvee en 3.360 vleeskalveren. De geurberekening is bijgevoegd in bijlage 6. Uit de geurberekening blijkt dat de geurbelasting op de geprojecteerde woningen minder dan 3 odeur bedraagt.

Geconcludeerd kan worden dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds de omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd door de realisatie van de in dit bestemmingsplan besloten uit te breiden woonwijk.

### 5.7.3 Conclusie

De Wet geurhinder vormt geen belemmering voor dit plan.



## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

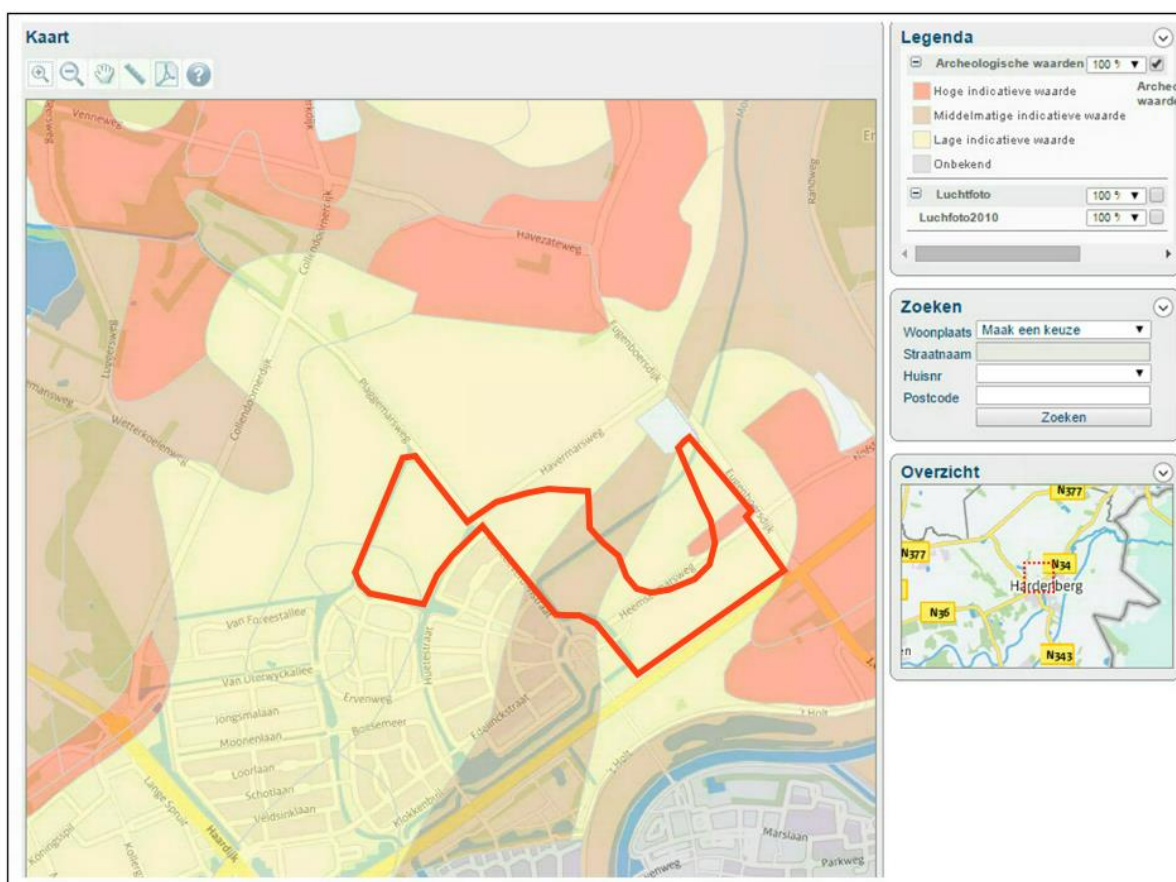
### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

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

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hardenberg beschikt over een eigen archeologische beleidsadvieskaart. Een uitsnede is hierna weergegeven.



Figuur 5.4 Archeologische verwachting (Bron: gemeente Hardenberg)

Het overgrote deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht. Voor een klein deel geldt een middelmatige archeologische verwachting. Een deel van deze gronden is reeds verstoord door de aanleg van een waterloop.

Ter plaatse van de gronden waar de middelmatige archeologische verwachting aanwezig is in het plangebied, is nader onderzoek uitgevoerd door Greenhouse advies BV. Dit betreft Archeologisch onderzoek Marslanden II te Hardenberg, deelgebied de Cirkel; Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) (GRA-rapport 2017.09). De rapportage is volledig opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek geldt voor het dekzandlandschap binnen het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting voor de periode vanaf de prehistorie. Ter plaatse van de beek- en/of rivierafzettingen was de archeologische verwachting voor nederzettingsresten laag. Toevalsvondsten kunnen hier echter wel worden aangetroffen.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodems in het oostelijke deel van het plangebied bestaan uit dekzand. De bouwvoor ligt direct op het schone gele zand. De uitloper van het dekzandlandschap in het westelijke deel van het plangebied vertoont een dun pakket dekzand op fluviatiele afzettingen. Gezien het ontbreken van archeologisch relevante bodemlagen (esdek, pozdol) wordt de aangetroffen archeologische indicator in de vorm van houtskool als (te) minimaal beoordeeld om een aanwijzing als vindplaats te rechtvaardigen.

In het zuidelijke en westelijke deel van het plangebied komen onder het afdekkende pakket van (dek)zand fluviatiele afzettingen en veen voor. Het betreffende materiaal vormt de opvulling van het oerstroombdal van de Vecht. Het aangetroffen veen hangt mogelijk samen met een verlaten meander of zijbeek van de Vecht, maar kan ook van pleistocene ouderdom zijn. Eventuele archeologische resten in deze context zijn middels booronderzoek niet tot nauwelijks op te sporen.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De kans op het aantreffen van (onverstoorde) archeologische resten wordt klein geacht. De voorgenomen ingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. De aanwezigheid van toevalsvondsten, met name in de zone met veen, kan niet worden uitgesloten. Indien tijdens de uitvoering alsnog onverwachte archeologische resten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding gemaakt te worden bij het bevoegd gezag..

De regioarcheoloog heeft het advies van Greenhouse overgenomen. Het plangebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 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.*

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

## 5.8.3 Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit plan.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 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 2.8 van de Wet natuurbescherming 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.-beoordelingsplichtig.

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.

### 5.9.2 Situatie plangebied

#### 5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

In paragraaf 5.6.2.1. wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 5.9.2.2 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. Uit paragraaf 5.6.2.1. in combinatie met het stikstofdepositie onderzoek blijkt dat de PAS geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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

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

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

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

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een kleinere oppervlakte en voorziet dit bestemmingsplan in maximaal 400 woningen, terwijl pas bij 2000 woningen of meer sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wel wordt opgemerkt dat in het kader van de verdere ontwikkeling van de Marslanden een Structuurplan, de aanpassing van de Structuurschets uit 1997, voor de omgeving Marslanden is ontwikkeld. Omdat het Structuurplan een kader biedt voor een ontwikkeling van maximaal 2200 woningen, biedt het plan de basis voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Doel van de Plan m.e.r.-procedure is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het Structuurplan is voor een groter gebied, en op een minder gedetailleerde schaal gemaakt dan de bestemmingsplannen. Voor het Structuurplan zijn 2 basis structuurmodellen opgesteld. De plan m.e.r.-procedure is doorlopen om deze verschillende structuurmodellen te toetsen op het gebied van water, milieu, ecologie, verkeer, archeologie, cultuurhistorie en landschap. Dit planMER voor het woningbouwproject Marslanden fase II is erop gericht de meest geschikte inrichtingswijze van de woonwijk in beeld te brengen, evenals de hiermee gepaard gaande gevolgen voor het milieu en het ruimtegebruik. Dit geldt voor zowel het effect ter plaatse als in de directe omgeving van de locatie. Deze planMER procedure is inmiddels doorlopen.

In mei 2017 is een ‘M.e.r.-beoordelingsnotitie Marshoogte en De Cirkel’ door RoyalHaskoningDHV opgesteld, die volledig is opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting. Met name met het oog op de toekomstige ontwikkeling van de andere delen van Marslanden II is middels een expert judgement-review deze m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Met deze review wordt gelet op de criteria in bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn aangegeven of voor de totale ontwikkeling van Marslanden II al dan niet een noodzaak bestaat tot het opstellen van een project-MER.

Geconstateerd is dat de voorgenomen woningbouw geen nadelige effecten heeft op beschermde gebieden (milieubeschermingsgebieden, Natuurnetwerk Nederland, Natura2000). Ook zijn effecten van de woningbouw op luchtkwaliteit uitgesloten dan wel zeer gering. Risico's op milieueffecten doen zich voor t.a.v. archeologie,

water, natuur (soortenbescherming), geur en gezondheid. Voor elk van deze aspecten zijn maatregelen voorzien om de effecten doeltreffend te verminderen.

Conclusie is dat de gewenste ontwikkeling niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden. Een formeel milieueffectrapport zoals bedoeld in de Wet milieubeheer is daarmee niet nodig.



## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en 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. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta 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.

#### 6.1.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2014-2018

In het vGRP zijn de ambities en speerpunten voor het beheer van de riolering in de planperiode 2014 – 2018 weergegeven. Het vGRP bevat beleid voornemens voor een adequaat beheer van het afvalwater, regenwater (hemelwater) en grondwater en geeft inzicht in de personele en financiële middelen. Ontwikkelingen in de samenwerking afvalwaterketen vormen een belangrijk onderdeel van het vGRP. Riolering is erg belangrijk voor de volksgezondheid. Zonder afvoer van afvalwater bestaat er in dichtbevolkte gebieden kans op ziekten. Daarnaast is de riolering belangrijk voor de woonbaarheid van de leefomgeving en de bescherming van het milieu. De aanleg en het beheer van de riolering is kostbaar. Om deze kosten inzichtelijk te maken stelt de gemeente een rioleringsplan op. In het rioleringsplan wordt het volgende beschreven;

- Welke rioleringsvoorzieningen heeft de gemeente Hardenberg;
- Hoe worden de voorzieningen beheerd;
- Welke gevolgen er zijn voor het milieu;

- Welke voorzieningen zijn (binnenkort) aan vervanging toe;
- Welke verbeteringen zijn er nodig;
- Wat zijn de kosten hiervan;
- Hoe en welke kosten worden op burgers en bedrijven verhaald.

Bovenstaande beschrijving vormt de kerngedachte van het gemeentelijke rioleringsplan of wel het GRP. Het rioleringsbeleid van de gemeente wordt door het GRP inzichtelijk gemaakt. In het GRP wordt niet alleen gekeken naar het afvalwater maar ook naar het grond- en hemelwater, dit noemen we een verbreed GRP (vGRP).

## 6.2 Watertoets

### *Grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied*

De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

### *Afvalwater*

Bij het bouwrijp maken van de uitbreiding wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, dat is afgestemd op het toekomstige aantal woningen. Het nieuwe stelsel zal worden aangelegd conform het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2014-2018' van de gemeente Hardenberg.

### *Hemelwater en oppervlaktewater*

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan wordt volledig gescheiden van afvalwater. Een deel van het hemelwater wordt geïnfiltreerd en een deel wordt afgevoerd via het regenwaterriool. Tevens wordt een deel van het plangebied ingericht als retentiegebied. De inzameling van het schone hemelwater van de verharde oppervlakken vindt plaats via een bovengronds gotensysteem. Het water loopt via perceelsgootjes naar de molgoten in de wegen. Aan weerszijden van de wegen komen deze molgoten en voeren het schone hemelwater onder verhang af. Het regenwater wordt hiermee gescheiden van het afvalwater en opgevangen in het groen, waar het kan infiltreren.

### *Grondwater*

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is er in de huidige situatie geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. In het plangebied wordt grondwaterneutraal gebouwd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen.

### *Wateropgave*

De wens om Marslanden II gefaseerd te ontwikkelen, roept ook de vraag op om de wateropgave (als gevolg van de toename van verhard oppervlak) onder te verdelen naar de verschillende fases. Daarnaast wil de gemeente de wateropgave zoals deze in 2008 is gesteld, opnieuw tegen het licht houden. Zijn de opgaves nog actueel of moeten ze worden bijgesteld. Daarom is door Arcadis een 'Actualisatie Wateropgave Marslanden II Hardenberg' opgesteld (d.d. 25 februari 2015, 078037041:0.11 – Definitief). Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 7.

Hierna wordt samengevat ingegaan op de resultaten van dit rapport.

Belangrijk is dat het watersysteem mee groeit met de ontwikkeling van de wijk en dat afwatering vanaf het eerste moment van aanleg is gewaarborgd, zodat ook bouwwegen van een afwatering zijn voorzien. In de onderstaande tabel is geschat wat de benodigde ruimte voor de wateropgave voor circa 300 woningen is. Dit was bij de totstandkoming van het rapport het uitgangspunt. Dit bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 400 woningen.

Deze onderstaande getallen zijn gebaseerd op de verhoudingen die in de voorlopige stedenbouwkundige invulling (exclusief Havezathe Es) is opgenomen, plus de naar rato verdeelde waterbergingsopgave ten behoeve van de maalstop. Daarbij wordt vermeld dat dit slecht indicatieve getallen zijn. Het ruimtebeslag van de wateropgave is berekend door de wateropgave in m<sup>3</sup> te delen door de peilstijging. Daar is 25% bij op geteld, in verband met landschappelijke inpassing en ruimte voor taluds.

		951 woningen	300 woningen
Verhard oppervlak openbaar + particulier		273.377 m <sup>2</sup>	86.238 m <sup>2</sup>
Water		76.363 m <sup>2</sup>	24.089 m <sup>2</sup>
Wateropgave (m <sup>3</sup> )	Maalstop	3.900 m <sup>3</sup>	1.230 m <sup>3</sup>
	Toename verharding	30.322 m <sup>3</sup>	9.565 m <sup>3</sup>
	Totaal	34.222 m <sup>3</sup>	10.795 m <sup>3</sup>
Ruimtebeslag wateropgave inclusief ruimte voor taluds en landschappelijke inpassing (m <sup>2</sup> )*	Peilstijging 1,65 m		8.178 m <sup>2</sup>
	Peilstijging 1,05 m		12.851 m <sup>2</sup>
	Peilstijging 0,7 m		19.276 m <sup>2</sup>

Opgemerkt wordt dat het rapport 'Actualisatie Wateropgave Marslanden II Hardenberg' niet exact is afgestemd op het huidige stedenbouwkundige plan. Wel toont het rapport aan dat de ontwikkeling vanuit waterhuishoudkundig oogpunt uitvoerbaar wordt geacht. Het rapport dient als belangrijke input voor het uit te werken waterhuishoudkundige systeem, dat mede op basis van het convenant zoals hierna beschreven, nog vorm wordt gegeven.

#### *Convenant met het waterschap*

In het kader van de herijking wateropgave Vechtstromen Noord zijn de projecten uit het Lokaal Bestuursakkoord Water in 2015 opnieuw beoordeeld met het oog op gewijzigde inzichten in het omgaan met klimaatverandering en het streven naar meer kosteneffectiviteit. De resultaten van deze herbeoordeling zijn in grote lijnen verwoord in het document "Herijking wateropgave Vechtstromen Noord, 28 oktober 2015", dat is vastgesteld in de stuurgroep LBW van 28 oktober 2015. De gemeente Hardenberg en het waterschap Vechtstromen hebben in aanvulling hierop afspraken gemaakt over de consequenties van de herijking voor het gebied Collendoorn (Marslanden/Molengoot/Collendoornerveen). Het convenant is opgenomen als bijlage 8. Op basis van het convenant wordt het waterhuishoudkundige systeem verder uitgewerkt in samenspraak met het waterschap.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*  
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *Bouwregels:*  
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Afwijken van de bouwregels:*  
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- *Specifieke gebruiksregels:*  
In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd
- *Afwijken van de gebruiksregels:*  
Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan
- *Wijzigingsbevoegdheid*  
Deze bepaling geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een bestemming te wijzigen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*  
Ter bescherming van archeologische waarden zijn dubbelbestemming voor archeologie opgenomen, waarbinnen een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*  
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 8)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 9)*  
In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de afstemming van de regels van dit bestemmingsplan met de welstandscriteria en de APV.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.



### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### Groen

Deze bestemming is met name opgenomen ten behoeve van het retentiegebied aan de zuidoostzijde. Binnen deze bestemming ligt het accent op het gebruik als groen- en watervoorziening. Gebouwen zijn niet toegestaan.

#### Woongebied

In de regels bij deze bestemming is bepaald dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen en tevens voor aan huis verbonden beroepen, verkeer en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, tuinen en erven. Er is gekozen voor een flexibele regeling, waarbij de bouwregels onderscheid maken in:

- Hoofdgebouwen;
- Gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- Bijgebouwen en overkappingen;
- Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Via enkele afwijkingen kent het plan een zekere flexibiliteit.

## 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.

Op 26 januari 2016 is door de gemeenteraad de Samenwerkingsovereenkomst “Hoofdlijnenakkoord” en bijbehorende Hoofdgrondexploitatie vastgesteld. Tevens is de Samenwerkingsovereenkomst Fase 1 en de deexploitaties Cirkel, Marshoogte en Havezate Es vastgesteld, waarbij ook de 5<sup>e</sup> begrotingswijziging 2016 is vastgesteld. In deze overeenkomsten is de economische uitvoerbaarheid vastgelegd.

## HOOFDSTUK 9      **INSPRAAK & VOOROVERLEG**

### **9.1      Vooroverleg**

#### **9.1.1    Het Rijk**

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

#### **9.1.2    Provincie Overijssel**

Het plan is in het kader van vooroverleg d.d. 6 december 2016 voorgelegd aan de provincie Overijssel. Op 14 december 2016 heeft de provincie een reactie gegeven en aangegeven om de resultaten van de regionale afstemming mee te nemen bij het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is opgenomen in paragraaf 4.2.4.1 van dit plan. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### **9.1.3    Waterschap Vechtstromen**

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap.

### **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 één inspraakreactie ingediend.

In bijlage 9 is het Eindverslag van de inspraakprocedure en vooroverleg opgenomen.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1:      Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008**

**Bijlage 2:      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

**Bijlage 3:      Onderzoek externe veiligheid**

**Bijlage 4:      Quickscan natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 5:      Stikstofdepositie onderzoek**

**Bijlage 6:      V-Stacks berekening**

**Bijlage 7:      Actualisatie Wateropgave Marslanden II Hardenberg**

**Bijlage 8:      Convenant met waterschap**

**Bijlage 9:      Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg**

**Bijlage 10:     Archeologisch onderzoek Marslanden II De Cirkel**

**Bijlage 11:     M.e.r.-beoordelingsnotitie Marshoogte en De Cirkel**