

Bestemmingsplan

Dedemsvaart, De Maalderij 18a Dedemsvaart

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

Dedemsvaart, De Maalderij 18a Dedemsvaart

Plan: Dedemsvaart, De Maalderij 18a Dedemsvaart
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00324-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: November 2019



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DEDEMSVAART EN BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	9
2.1	DEDEMSVAART.....	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING.....	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	RUIMTELIJK CONCEPT.....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	ECOLOGIE.....	34
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.9	WATERASPECTEN.....	37
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
6.1	INLEIDING.....	39
6.2	OPZET VAN DE REGELS	39
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSpraak & ZIENSWIJZEN	43
8.1	VOOROVERLEG	43
8.2	INSpraak.....	43
9.3	ZIENSWIJZEN.....	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		44
BIJLAGE 1	SCHETSONTWERP.....	45
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	46
BIJLAGE 3	AERIUS BEREKENING	47
BIJLAGE 4	QUICK SCAN FLORA EN FAUNA	48

BIJLAGE 5 WATERTOETSRESULTAAT 49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Maalderij 18a te Dedemsvaart. Op het perceel is een bedrijfsruimte aanwezig waar door Mauray Scooters & Bikes fiets- en scooteronderdelen opgeslagen worden en (oude) fietsen en scooters gestald worden. Voor de huidige bedrijfsvoering is de bedrijfsruimte niet meer benodigd. Aangezien de omgeving van het plangebied zich kenmerkt als woongebied is het wenselijk dat de bedrijfsmatige mogelijkheden ter plaatse komen te vervallen. Initiatiefnemer is voornemens het bedrijfsgebouw te slopen en hiervoor in de plaats vier grondgebonden huurwoningen voor starters te realiseren.

Omdat deze voorgenomen herontwikkeling niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplannen, 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 ligt net buiten het centrum van de kern Dedemsvaart, nabij de Hoofdvaart. Globaal is het plangebied gelegen tussen Moerheimstraat en de Latyrusstraat. Kadastraal is het plangebied bekend als Avereest, sectie H, nummers 4739, 5404 en 6010. De ligging van het plangebied in de kern Dedemsvaart en de ligging ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Dedemsvaart en de nabije omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Dedemsvaart, De Maalderij 18a Dedemsvaart' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00324-VG01) en een renvooi;
- regels.

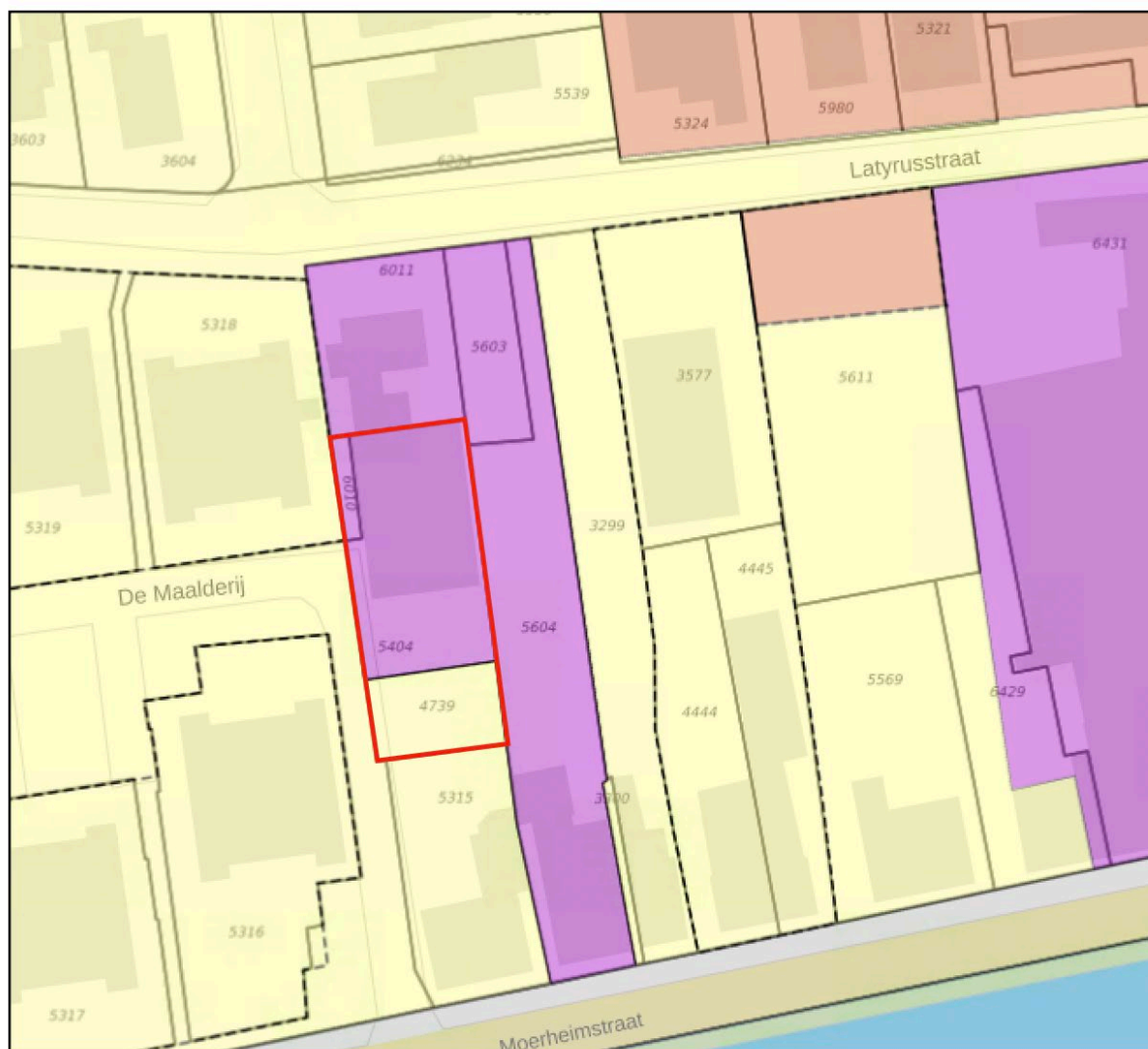
Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Dedemsvaart” (op 18 februari 2014 vastgesteld) en “Facetherziening parkeren Hardenberg” (vastgesteld op 17 juli 2018).

In afbeelding 1.2 zijn uitsneden van de verbeelding opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsneden verbeeldingen geldende bestemmingsplannen (Bron: Gemeente Hardenberg)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden ter plaatse van De Maalderij 18a hebben de bestemming ‘Bedrijf’. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor bedrijven en instellingen behorende tot milieucategorie 1 en 2, wonen in bedrijfswoningen en daarbij behorende voorzieningen.

Wonen is uitsluitend toegestaan in bedrijfswoningen. Hierbij dient de bewoner van de bedrijfswoning binding te hebben met het bedrijf ter plaatse. Het realiseren van vier grondgebonden, reguliere huurwoningen is daarmee niet mogelijk. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Dedemsvaart 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. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DEDEMSVAART EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Dedemsvaart

Afgezien van kleine verveningen voor eigen gebruik, begon het afgraven van veen in Noord-Overijssel vrij laat, namelijk in het begin van de negentiende eeuw. Voor de afvoer van turf en de afwatering was het graven van een kanaal noodzakelijk. In 1808 is begonnen met het graven van het kanaal: de Dedemsvaart. In 1827 was het kanaal doorgetrokken tot Ane bij de Vecht.

Opmerkelijk is dat juist ter plaatse van de huidige nederzetting Dedemsvaart het beloop van het kanaal niet de rechte, strakke opzet kent zoals dat ten westen en ten oosten van Dedemsvaart het geval is. Er is sprake van een aantal scherpe knikken in het beloop van het kanaal. Feitelijk zijn hier twee kanalen parallel aan elkaar gegraven: de zuidelijk gelegen Hoofdvaart en de ten noorden daarvan gelegen Lange Wijk. Vermoedelijk is dit het gevolg van de stagnatie die bij de vervening optrad en de afzonderlijke verveningsactiviteiten die aan het graven van het kanaal vooraf gingen.

Rond 1900 zijn vrijwel alle veengronden in de directe omgeving van Dedemsvaart afgegraven. Alleen ten noordwesten en ten zuiden van Dedemsvaart worden nog gronden verveend. Langs de Hoofdvaart en de Lange Wijk is de hoeveelheid bebouwing destijds sterk toegenomen. Vooral in de omgeving van de Kalkwijk, die een verbinding vormt tussen beide eerdergenoemde kanalen, is de concentratie van bebouwing in het lint sterker dan elders. Naast de agrarische activiteiten zijn ook andere vormen van bedrijvigheid ontstaan: vier scheepswerven, drie kalkovens en de kwekerij Moerheim.

In 1950 zijn alle veengronden verdwenen. De landbouw rondom Dedemsvaart is volledig gericht op akkerbouw. De bebouwing is verder toegenomen. Dit is vooral langs de kanalen en dwarswijken het geval. Bij de Hoofdvaart rondom de Kalkwijk tekent zich de eerste kernvorming af. De meeste wegen zijn verhard. De doorgaande wegen lopen langs de Lange Wijk en de Hoofdvaart. Het water speelt nog steeds een rol voor het transport. De tramlijn is verdwenen.

Tot 2000 is de bebouwing van Dedemsvaart sterk uitgebreid; in eerste instantie tussen de Lange Wijk en de Hoofdvaart, maar later ook ten zuiden van de Hoofdvaart. Vergeleken met de situatie in 1950 wordt een zeer groot oppervlak in gebruik genomen door stedelijke functies (wonen, werken en voorzieningen). Bij de Rollepaal is een vrij omvangrijk bedrijventerrein tot ontwikkeling gekomen. De landbouwgronden in de omgeving bestaan vooral uit bouwland, maar ook weilanden zijn aanwezig. De ontsluiting van Dedemsvaart heeft grote veranderingen ondergaan. Dit betreft in de eerste plaats de aanleg van de N377. Hierdoor is het doorgaande verkeer uit Dedemsvaart verdwenen. De kanalen en wijken hebben hun transportfunctie geheel verloren. Ten behoeve van de afwatering is het Ommerkanaal doorgetrokken langs de N377. In afbeelding 2.1 is de ontwikkeling van Dedemsvaart in de afgelopen eeuw weergegeven. Het plangebied is indicatief met blauwe ster weergegeven.



Afbeelding 2.1 Historische ontwikkelingen van Dedemsvaart (Bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is centraal in kern Dedemsvaart gelegen. Voorliggend plan gaat in op het perceel aan De Maalderij 18a. De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk gevormd door de watergang Hoofdvaart, die in oost-westelijke richting door Dedemsvaart loopt.

De functionele structuur van de omgeving is divers. Het plangebied ligt nabij verschillende centrumfuncties. Aan de nabijgelegen Moerheimstraat is onder meer detailhandel en bedrijvigheid gevestigd. Verder bestaat de nabije omgeving vooral uit woonfuncties. Het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit een bedrijfsgebouw. Het zuidelijke deel van het plangebied is onbebouwd en bestaat enkel uit erfverharding. Ten noorden, oosten en zuiden wordt het plangebied begrensd door bebouwing. Ten westen wordt het plangebied deels door bebouwing en deels door de straat De Maalderij begrensd.

De huidige situatie van het plangebied is in afbeelding 2.2 weergegeven op een luchtfoto. In afbeelding 2.3 zijn straatbeelden opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeelden huidige situatie (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

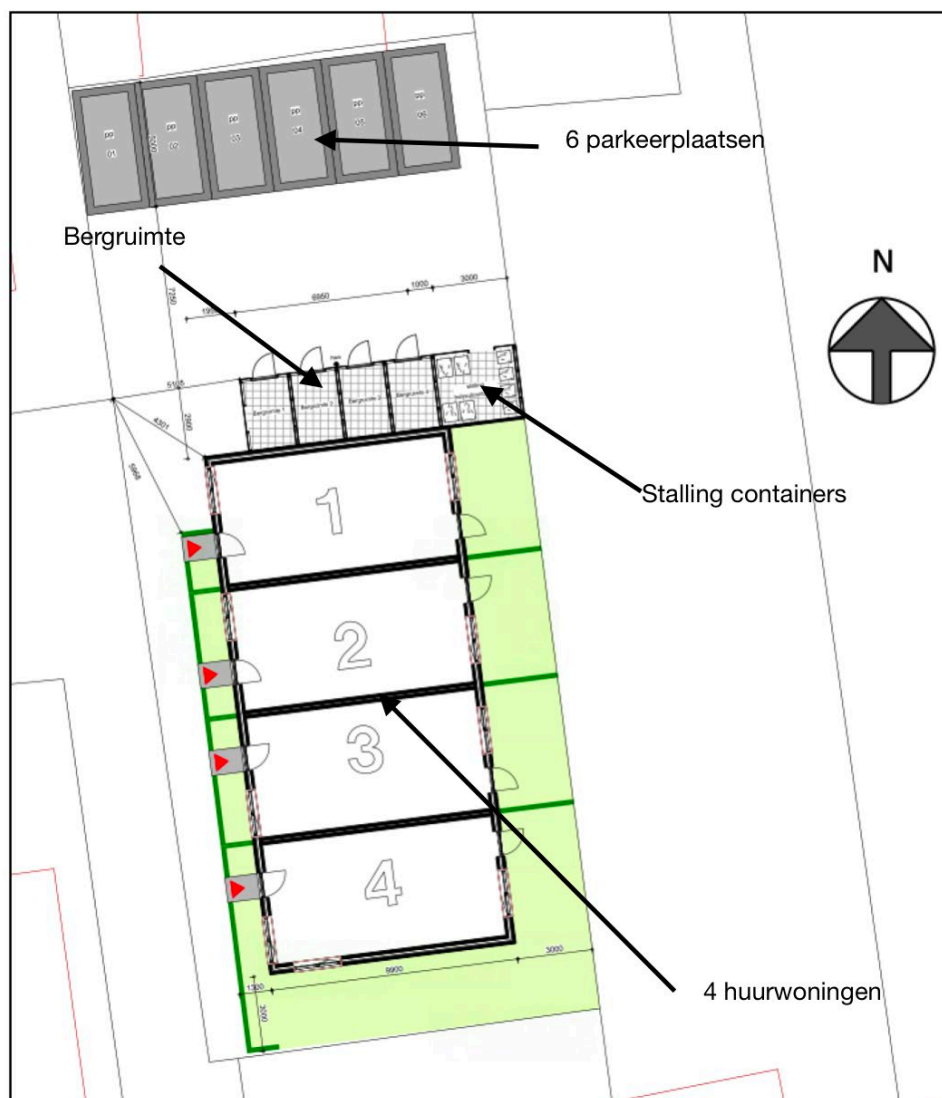
3.1 Inleiding

Aan De Maalderij 18a, net buiten het centrumgebied van Dedemsvaart bevindt zich een bedrijfspand waar voorheen fietsen, bromfietsen en onderdelen gestald en opgeslagen werden. Dit pand is echter niet meer benodigd voor de bedrijfsvoering van Mauray Scooters & Bikes, waardoor er naar een vervolgfunctie voor deze locatie gezocht is. Gezien de omliggende woongebieden is het wenselijk dat de huidige bedrijfsbestemming ter plaatse komt te vervallen, en is invulling van het plangebied met woningen een passende invulling. Het voornemen bestaat om ter plaatse vier starterswoningen in het huursegment te realiseren.

3.2 Ruimtelijk concept

Gelet op vorenstaande is gezocht naar een geschikte herontwikkeling van het gebied. Hiertoe is een schetsontwerp opgesteld, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Dit schetsontwerp bevat een indicatie van de gewenste ontwikkeling.

In afbeelding 3.1 is een verkavelingstekening weergegeven. In afbeelding 3.2 is een impressie van het vooraanzicht van de te realiseren woningen weergegeven.



Afbeelding 3.1 Impressie van de gewenste verkaveling (Bron: Dedem Architectuur)



Afbeelding 3.2: Impressie vooraanzicht woningen (Bron: Dedem Architectuur)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

3.3.2 Verkeersaspecten

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de invloed van de verkeersbewegingen op de omgeving dient een vergelijking te worden gemaakt met de huidige situatie. In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt ten behoeve van de opslag en stalling van scooters, fietsen en onderdelen. Een dergelijke functie is te vergelijken met de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief', zoals omschreven in de CROW-uitgave. Een dergelijke functie heeft een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,2 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De betreffende opslag is circa 275 m² in omvang. De verkeersgeneratie in de huidige situatie is dus $(2,75 * 4,2 = 11,55)$ afgerond 12 verkeersbewegingen (gemiddeld per werkdag).

Voor huurwoningen in het goedkope segment geldt een verkeersgeneratie van 5,4 verkeersbewegingen per woning. Voor 4 woningen bedraagt de verkeersgeneratie dus $(4 * 5,4 = 21,6)$, afgerond 22 verkeersbewegingen.

Per saldo resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een toename van 10 verkeersbewegingen per werkdag. Een dergelijke toename van het aantal verkeersbewegingen is niet of nauwelijks waarneembaar. Vanuit verkeerskundig oogpunt is er dus geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling.

3.3.3 Parkeren

De gemeente Hardenberg sluit wat betreft de parkeernormen aan bij de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' aan. De gewenste ontwikkeling maakt woningen mogelijk die het best te vergelijken zijn met de categorie 'huurhuis, sociale sector', zoals omschreven in de CROW-uitgave. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte mag worden uitgegaan van de minimale parkeerbehoefte. In dit geval is dat 1 parkeerplaats per woning. Zoals uit de inrichtingstekening blijkt, worden er 6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt geconstateerd dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een planologische toevoeging van vier nieuwe woningen.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het rijksbeleid.

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 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

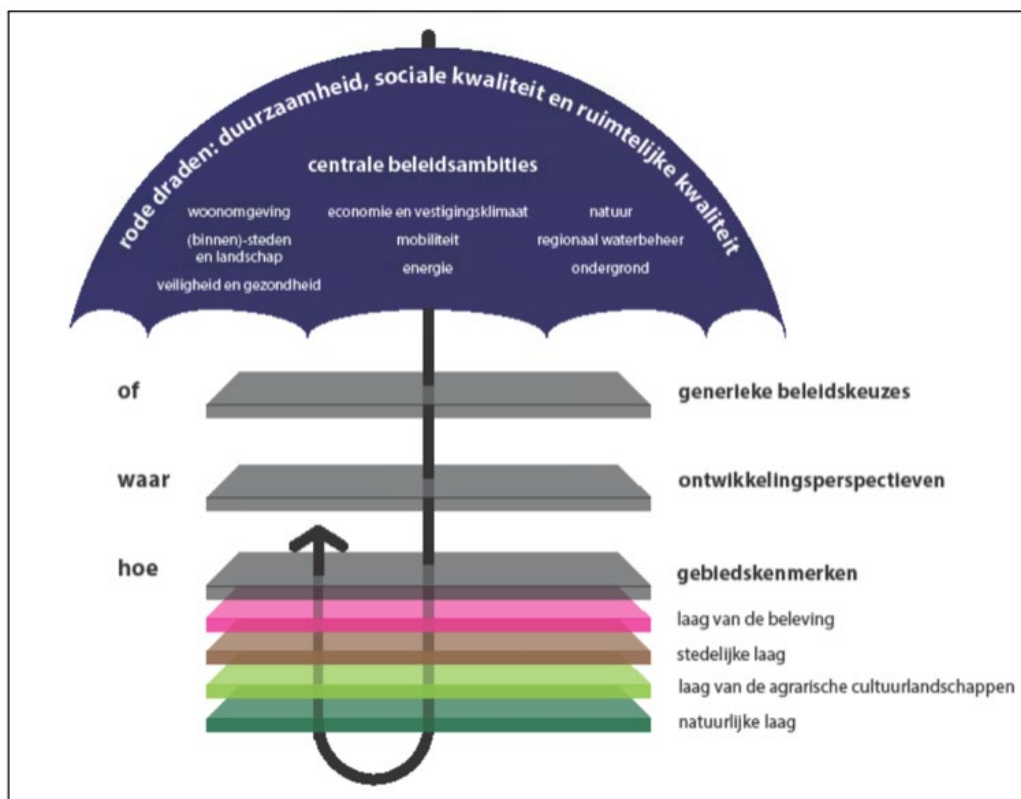
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 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 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan..

2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR). Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat wordt gerekend tot het bestaand bebouwd gebied van de kern Dedemsvaart. Op basis van de geldende bestemmingsplannen kunnen de gronden in het plangebied ook benut worden voor stedelijke functies. Daarnaast is het plangebied ook op basis van het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

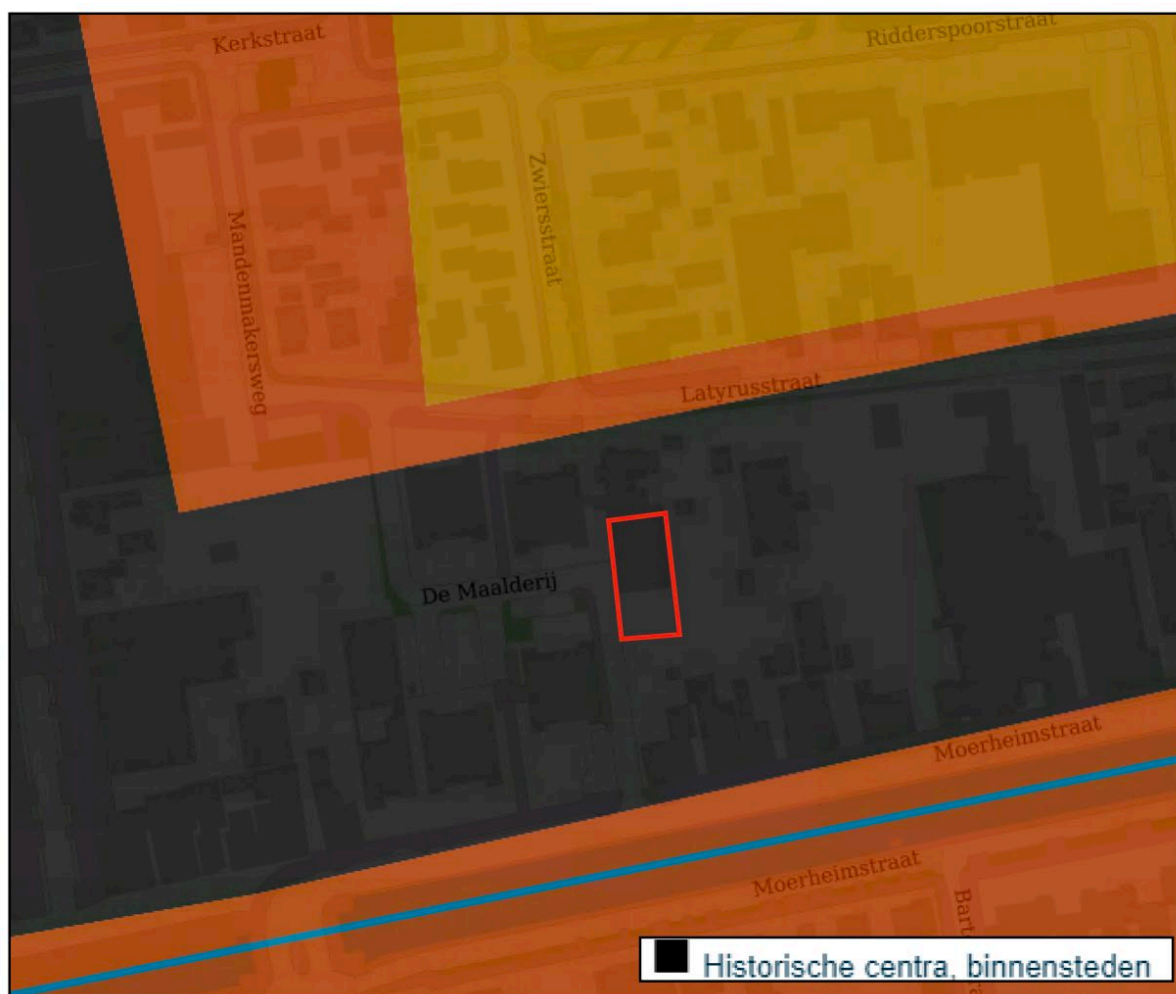
- 1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
- 2. De behoefte aan nieuwe woningen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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 4.3.3 wordt getoetst aan de gemeentelijke woonvisie. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling passend is binnen het woonbeleid en de geldende woonafspraken. Op deze plaats wordt gesteld dat de ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

'Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. De ontwikkeling van het plangebied zorgt voor de realisatie van vier huurwoningen voor starters op korte afstand van het centrum. De beoogde functie wordt zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar geacht op deze locatie, aangezien de functie wonen nabij het plangebied veelvuldig aanwezig is. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

1. De ‘Stedelijke laag’

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de “stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Historische centra binnensteden”. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



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

'Historische centra, binnensteden en landstadjes'

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt is er sprake van een gewenste ontwikkeling. Op welke wijze de herontwikkeling past binnen de omgeving is beschreven in subparagraaf 4.2.4.2. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Dedemsvaart

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Dedemsvaart (25 april 2006) geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen. Dat is niet alleen de doelstelling zoals opgenomen in de betreffende wettelijke regelingen, het is ook het kader waar behoefte aan is binnen de gemeente Hardenberg.

De kern Dedemsvaart heeft een unieke ligging en heeft unieke kwaliteiten. Tegelijkertijd bestaat een (toekomstige) behoefte aan ruimte voor allerlei doeleinden. De vraag is op welke wijze het beste aan deze ruimtevragen tegemoet gekomen kan worden. Het verdient aanbeveling deze afweging niet per individuele ruimtevraag te maken, maar in samenhang en voor langere periode. Voor deze visie wordt uitgegaan van een planperiode tot 2020.

4.3.1.1 Gewenst structuurbeeld

In de structuurvisie wordt gekozen voor een ontwikkelingsrichting die is gebaseerd op:

- de kwaliteiten van Dedemsvaart;
- de potenties van Dedemsvaart;
- een passende ruimtelijke structuur;

Onder de kwaliteiten van Dedemsvaart wordt als eerste genoemd de inbedding van de kern Dedemsvaart in de omgeving. De landschappelijke kenmerken van het buitengebied (veenkoloniale ontginning en het Reestdal) worden zowel in relevante beleidsstukken gewaardeerd als door gebruikers en bezoekers van het buitengebied. Ook de grensvlakken tussen de bebouwing en het buitengebied zijn waardevol (het gebied nabij de kalkovens, de lintstructuren die naar de bebouwing leiden en de doorzichten die soms nog in de kern aanwezig zijn).

De ontwikkelingsrichting is ook gebaseerd op de potenties van Dedemsvaart. Dedemsvaart is de tweede kern van de gemeente Hardenberg en vervult een functie in het huisvesten van de woon- en werkopgave. Dedemsvaart kan deze rol op goede wijze vervullen.

De ontwikkelingsrichting is tenslotte gebaseerd op een passende ruimtelijke structuur. Het gaat dan om uitbreiding van het stedelijk gebied, het benutten van mogelijkheden om in te breiden en het bezien van mogelijkheden om lintstructuren te vernieuwen.

4.3.1.3 Wonen

De structuurvisie kent voor wat betreft wonen een strategie voor:

- uitbreidingswijken;
- inbreidingslocaties;

- vernieuwing linten.

Uitgangspunt is om Dedemsvaart verder te ontwikkelen op een vernieuwende, landschappelijk passende wijze.

Inbreidingslocaties

Voor wat betreft inbreidingslocaties staat de gemeente Hardenberg een optimaal gebruik van de ruimte in de bestaande kern voor. Dat betekent dat initiatieven voor vernieuwing in beginsel positief worden gewaardeerd. Om de bestaande kern vitaal te houden is een dynamiek in het ruimtegebruik nodig. Gronden waarvan de oorspronkelijke functie niet meer in het geding is, zijn toe aan een hernieuwd gebruik. Hierbij is bijvoorbeeld te denken aan verouderde woningen en woongebieden, maar ook (voormalige) bedrijfslocaties. Ook kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik leiden tot functieverandering.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Dedemsvaart Centrum

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat als bestaande woonwijk wordt omschreven in de structuurvisie. Bovendien maakt het plangebied deel uit van het gebied waar inbreiding mogelijk is. In voorliggend geval is er sprake van een bestaand bedrijfsgebouw waar vier huurwoningen gerealiseerd worden. Voor het bedrijfsgebouw is geen vervolgfunctie meer, waardoor er een nieuwe functie voor de locatie gezocht dient te worden. Gelet op de functionele structuur van het nabijgelegen gebied is een woonfunctie passend.

Gelet op het vorenstaande staat de 'Structuurvisie Dedemsvaart' de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

4.3.2 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023

4.3.2.1 Algemeen

De toekomstvisie voor de gemeente Hardenberg is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 23 april 2013. Dit plan kent drie doelstellingen:

- samenhang in diverse gemeentelijke beleidsvelden ondersteunen;
- een helder profiel naar buiten toe creëren;
- strategische politieke keuzes maken.

Het resultaat is een visie met strategische keuzes die een duidelijke ontwikkelingsrichting geeft. De toekomstvisie is een levend document dat de gemeente geregeld zal bijstellen om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en mogelijkheden. Het biedt houvast voor de langetermijnkoers van de gemeente.

4.3.2.2 Programmalijn: Wonen

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 centrale voorzieningen hebben een functie voor alle inwoners van de gemeente en voor de regio Noord-Oost Overijssel. Kwaliteit kan voor deze voorzieningen alleen met een groot draagvlak en via centralisatie gerealiseerd worden. Het publieke belang dat de gemeente hierbij heeft, is verbeteren van het ondernemersklimaat en het woonklimaat voor alle inwoners en bezoekers van de gemeente Hardenberg en de regio.

Deze voorzieningen zijn in eerste instantie in de kern Hardenberg aanwezig, zoals bijvoorbeeld het ziekenhuis, het theater, voortgezet en MBO onderwijs en het winkelgebied. Het kan hierbij ook om extra zorgvoorzieningen en bijzondere sportactiviteiten gaan, of om een aantrekkelijk centrum met leuke plekken om uit te gaan en een prominente rol voor de Vecht. In Dedemsvaart gaat het om aanvullende voorzieningen, zoals het voortgezet onderwijs, zorginstellingen en het winkelgebied dat op kopen gericht is, terwijl het winkelgebied in de kern Hardenberg meer de functie heeft van recreatief winkelen. De gemeente wil deze centrale voorzieningen versterken.

Doelstellingen Programmalijn Wonen:

- Bouwen op basis van behoefte
- Bouwen voor doelgroepen
- Duurzaam bouwen
- Bieden van een ontmoetingsplek op basis van draagvlak en versterken 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

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023

De ontwikkeling past goed binnen de programmalijnen 'wonen'. De woningen worden vooral voor starters op de woningmarkt gebouwd. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de sociaal-economische vitaliteit van de kern Dedemsvaart. Daarbij komt dat bedrijfsbebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesaneerd en uit het aanbod wordt gehaald. De te realiseren nieuwbouwwoningen voldoen op het gebied van duurzaamheid en energie aan de gestelde EPC normen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Toekomstvisie gemeente Hardenberg.

4.3.3 Woonvisie Hardenberg 2013-2020

4.3.3.1 Algemeen

De woonvisie verwoordt de visie van de gemeente Hardenberg op haar woonbeleid. In de woonvisie komt naar voren welke ambities de gemeente Hardenberg heeft op de korte termijn (komende twee jaren) en op de lange termijn tot 2020. De woonvisie is op 4 februari 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg. In de woonvisie zijn de uitgangspunten van het voorgaande woonplan gehandhaafd: prioriteit, draagvlak en meerjarenbeleid. De woonvisie sluit aan bij de toekomstvisie (zie 4.3.2).

4.3.3.2 Visie

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

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

4.3.3.3 Doelgroepen

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

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

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

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

4.3.3.4 Woningbouwprogramma kern Dedemsvaart

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

	Totaal	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dedemsvaart regulier (gemeentelijk)	223	10	20	24	42	12	13	16	16
Dedemsvaart regulier (particulier)	162	12	53	54	4	12	10	2	2
Dedemsvaart Centrumplan (gemeentelijk)	65	31	0	17	17	0	0	0	0
Dedemsvaart Centrumplan (particulier)	0								
Subtotaal Dedemsvaart	450	53	73	95	63	24	23	18	18

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

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarmee wordt voorzien in een toevoeging van 4 huurwoningen in het goedkopere segment. Deze woningen zullen in 2019 of 2020 gerealiseerd worden. In deze periode is er in totaal ruimte voor de toevoeging van 36 woningen. Ten aanzien van de doelgroepen wordt opgemerkt dat er voor starters gebouwd wordt. Deze doelgroep wordt expliciet benoemd in de gemeentelijke woonvisie. Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'.

4.3.4 Welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'

4.3.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.3.4.2 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 afbeelding 4.4, gelegen binnen gebieden waar de welstandsniveau 0 van toepassing is.



Afbeelding 4.4 Ligging plangebied binnen de te onderscheiden welstandsgebieden (Bron: gemeente Hardenberg)

4.3.4.3 Dedemsvaart

Ter plaatse van het plangebied geldt welstandsniveau 0.

Welstandsniveau 0:

De gebieden tussen de kern en de belangrijke invalswegen zijn niet typerend voor Dedemsvaart. De kwaliteit van de bebouwing varieert en vormt een doorsnede van de Nederlandse architectuur. Deze gebieden zijn daarom op dat aspect laag gewaardeerd.

In het gebied met niveau 0 betreft de ambitie:

- Het handhaven van de basis structuur met de bijbehorende bebouwingskarakteristiek.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

De welstandcommissie Hardenberg heeft het plan reeds beoordeeld en goedgekeurd.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van vier geluidsgevoelige objecten.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Voor de Maalderij en omliggende straten geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen wettelijke geluidszone. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het feit dat de omliggende wegen enkel door bestemmingsverkeer gebruikt zullen worden, wordt de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden. Daarnaast zorgt omliggende bebouwing voor een afscherpende werking van wegverkeerslawaai ten gevolge van omliggende wegen. Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect industriellawaai als bedoeld in de Wgh vormt 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.

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Sigma Bouw & Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in de komende paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoekresultaten

Verkennend milieukundig bodemonderzoek

Zintuigelijk zijn in de grond plaatselijk puin- en asbestresten waargenomen. In de boven- en ondergrond zijn verhoogde gemeten gehalten waargenomen voor verschillende onderzochte stoffen. In het grondwater is een verhoogd gemeten gehalte dichloormethaan aangetroffen. De tussenwaarde en de bodemindexwaarde wordt niet overschreden, waardoor er geen aanleiding is voor het doen van nader onderzoek van de bodem en het grondwater.

Verkennend onderzoek asbest in grond

Op basis van de visuele locatie-inspectie is op het geïnspecteerde deel van het maaiveld geen asbesthoudend materiaal waargenomen. Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest in de ondergrond bedraagt 10,76 mg/kg d.s. ter plaatse van inspectiegat G1. Er is daarmee sprake van een verhoging ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het criterium voor nader onderzoek, alsmede de interventiewaarde, wordt niet overschreden.

Ter plaatse van de inspectiegaten G2 t/m G5 is zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Er is geen sprake van een verhoging ten opzichte van de achtergrond- en detectiewaarde.

5.2.3 Conclusie

De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstig gebruik van wonen met tuin. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

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.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

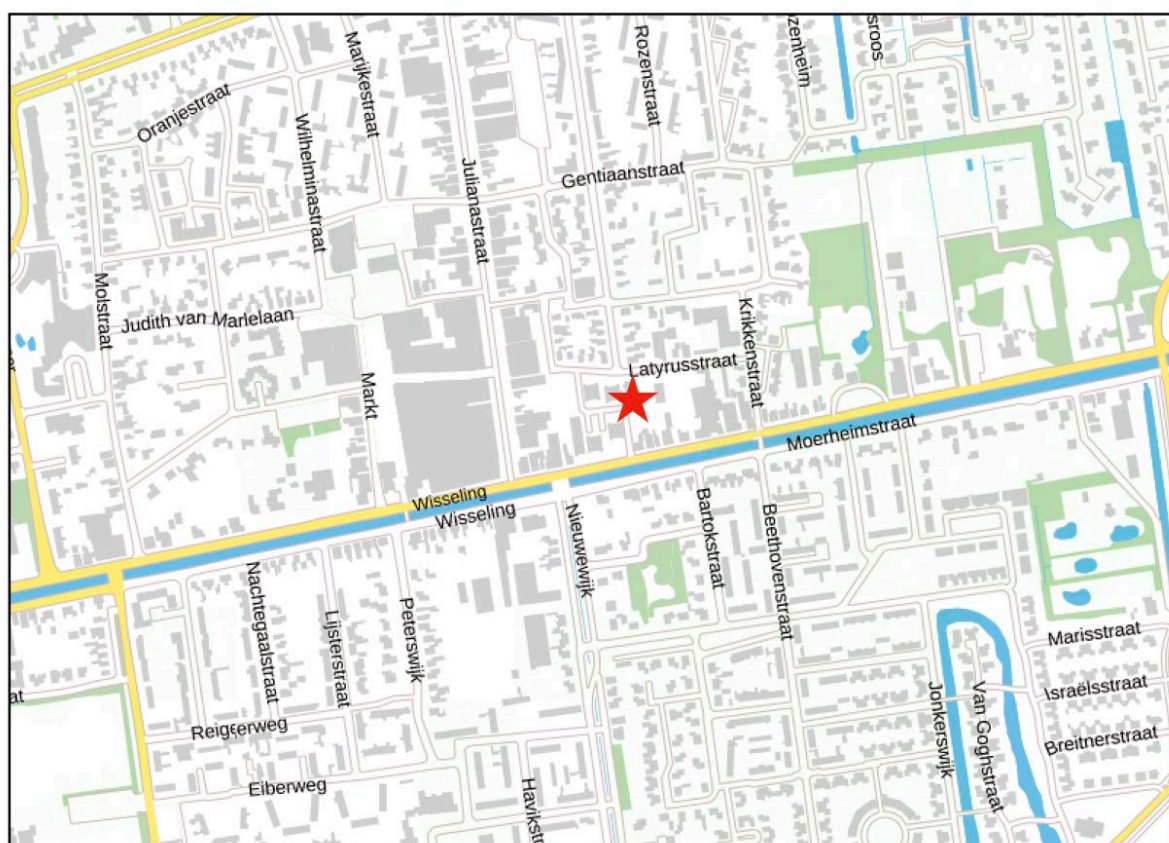
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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 of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te 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.

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als ‘gemengd gebied’. Dit vanwege het feit dat het plangebied zich nabij het centrum van Dedemsvaart bevindt. Er is sprake van functiemenging, aangezien er in de omgeving ruimte geboden wordt aan woon-, bedrijfs-, detailhandels en maatschappelijke functies.

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 een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en 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.

Ten aanzien van de reguliere woonfunctie wordt opgemerkt dat dit wordt beschouwd als een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de beoogde woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Nabij het plangebied zijn een aantal bedrijven aanwezig. Op basis van het bestemmingsplan zijn op de nabijgelegen bedrijfsperven enkel bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Enkele nabijgelegen bedrijfsperven (Moerheimstraat 26 en Latyrusstraat 11) liggen op minder dan 10 meter van de te realiseren woningen. De

milieubelasting van dergelijke bedrijvigheid is dusdanig beperkt dat woningen op korte afstand goed in te passen zijn zonder dat het woon- en leefklimaat onevenredig aangetast wordt. Omgekeerd worden deze omliggende functies niet door de gewenste woningen belemmerd. Te meer, omdat er woningen op kortere afstand van deze bedrijven aanwezig zijn.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

5.6.2.2 Situatie plangebied

Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt niet in- of binnen een straal van drie kilometer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' op een afstand van circa 6,7 kilometer. Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is door BJZ.nu een AERIUS berekening uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is als bijlage 3 bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op meer dan 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek is verwerkt in de komende paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

5.6.3.2 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Het plangebied behoort vermoedelijk uitsluitend tot functioneel leefgebied van verschillende grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vleermuissoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet de huismuis er een rust- en/of voortplantingsplaats. De huismuis en de rust- en voortplantingsplaatsen van de huismuis zijn niet beschermd. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

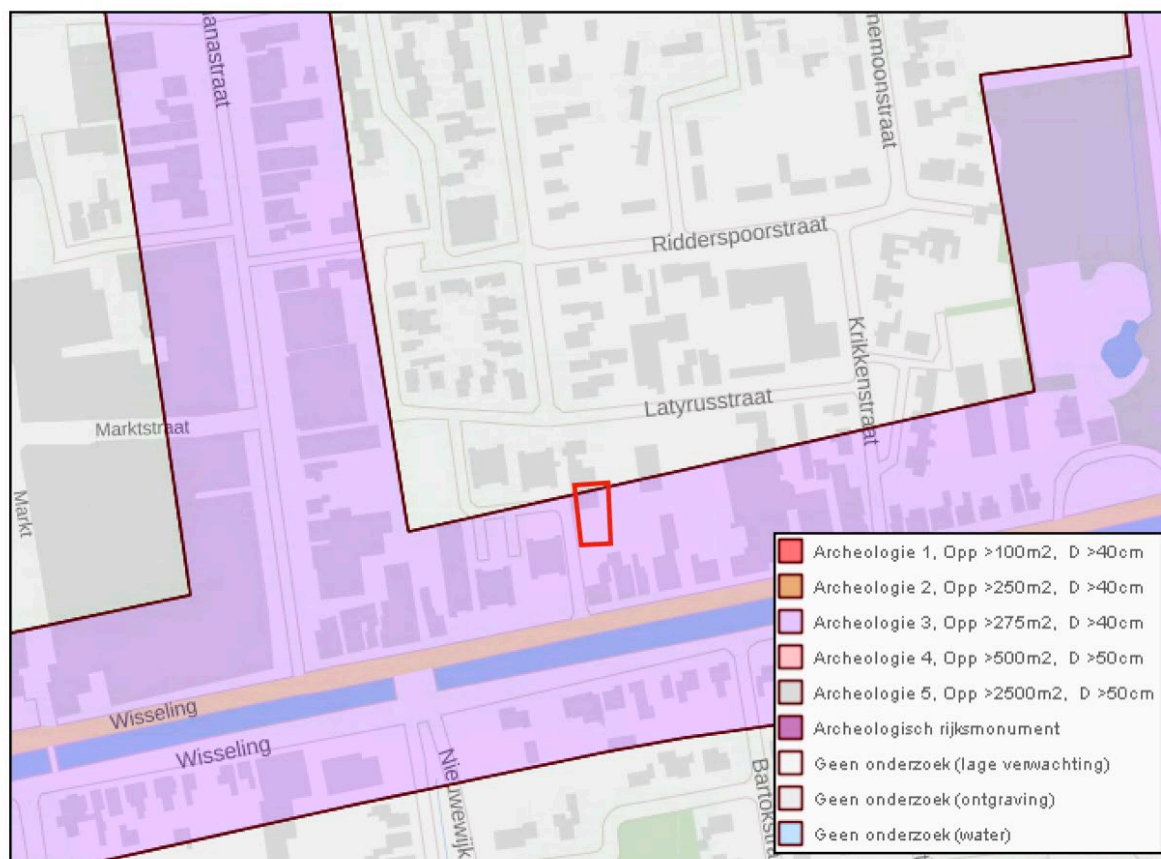
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hardenberg beschikt over een archeologische beleidskaart. Een uitsnede van deze kaart is in afbeelding 5.2 weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Hardenberg (Bron: gemeente Hardenberg)

Gebleken is dat het overgrote deel van het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor ‘Archeologie 3’ geldt. Een archeologisch onderzoek is benodigd indien bodemingrepen over een groter oppervlak dan 275 m² plaatsvinden en de grond dieper van 40 cm roeren.

Er wordt circa 225 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd, waarmee onder de onderzoeksgrens van 275 m² gebleven wordt. Een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische gebiedswaarden. Tevens bevinden zich in de nabijheid van de locatie geen monumenten.

5.7.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Van belemmeringen van cultuurhistorische waarden is geen sprake. De aspecten 'archeologie en cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Wateraspecten

5.9.1 Vigerend beleid

5.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.9.1.2 Rijksbeleid

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

5.9.1.3 Provinciaal beleid

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

5.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen 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.

5.9.2 Waterparagraaf

5.9.2.1 Watertoets

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

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

5.9.2.2 Watertoetsproces

Algemeen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Voor de locatie is een digitale watertoets ingevuld en heeft geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Dedemsvaart. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

Het schoonhemelwater wordt (bovengronds) afgekoppeld en via hemelwaterriool aangeboden.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd net als in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Afwijken van de bouwregels:*

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Specifieke gebruiksregels:*

In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of onder voorwaarden wordt toegestaan binnen deze bestemming.

- *Afwijken van de gebruiksregels:*

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan in het kader van zorgwoningen.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 5)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan.

- *Overige regels (Artikel 7)*

In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de afstemming van de regels van dit bestemmingsplan met de welstandscriteria en de APV. Tevens zijn bepalingen ten aanzien van parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

6.2.5 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.

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

'Woongebied' (Artikel 3)

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de gronden bestemd voor het wonen en tevens voor aan huis gebonden beroepen, verkeers- en verblijfvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor de bouwregels is onderscheidt gemaakt in:

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

Het aantal woningen mag niet meer dan 4 bedragen. Woningen dienen grondgebonden te zijn en binnen het bouwvlak gebouwd te worden. De bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen (woningen) bedragen maximaal respectievelijk 9 en 3,5 meter. Voor bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn afzonderlijke regels opgenomen. Daarnaast zijn er nog een enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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.

8.1.2 Provincie Overijssel

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'korte procedure'. Nader overleg met het waterschap is niet noodzakelijk.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er geen inspraak verleend.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 5 september tot en met woensdag 16 oktober voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS berekening

Bijlage 4 Quick scan flora en fauna

Bijlage 5 Watertoetsresultaat