



GEMEENTE HARDENBERG

Omgevingsvergunning Hardenberg Centrum, Oude Bosch 9a t/m 9h

Oktober 2014

Definitief



Omgevingsvergunning Oude Bosch 9a t/m 9h Hardenberg

Plannaam: Omgevingsvergunning Oude Bosch 9a t/m 9h Hardenberg
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.OVUP00029-VG01
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Status: Definitief



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	5
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HARDENBERG EN HET PROJECTGEBIED	7
2.1	HARDENBERG.....	7
2.2	HET PROJECTGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1	GELUID	28
4.2	BODEMKWALITEIT.....	29
4.3	LUCHTKWALITEIT	29
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
4.6	ECOLOGIE.....	33
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	38
5.1	VIGEREND BELEID.....	38
5.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG.....	41
7.1	HET RIJK	41
7.2	PROVINCIE OVERIJSEL	41
7.3	WATERSCHAP VELT EN VECHT.....	41
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		42
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	43
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK MUZIEKCAFÉ	44
BIJLAGE 3	ACTUALISEREND ECOLOGISCH ONDERZOEK	45
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Hardenberg heeft voor het centrumgebied van Hardenberg het 'Masterplan Plus Centrum Hardenberg (d.d. november 2005)' opgesteld. De hoofddoelstelling van het masterplan is het ontwikkelen van een integraal ruimtelijk plan voor verbetering van de kwaliteit van het centrum van de kern Hardenberg. In het masterplan wordt onder meer ingegaan op de herinrichting van de Voorstraat – Oosteinde en het Boumanplein.

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op de bebouwing op de hoek Voorstraat - Oude Bosch (waaraan het Boumanplein is gelegen) in het centrum van Hardenberg. Het gaat om de panden aan de Voorstraat 42 en 44 alsmede om de panden aan de Oude Bosch 7, 9, 9a en 9b. De gebouwen zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen. In de huidige situatie bevinden zich op de begane grond winkelruimten en een horecagelegenheid (snackbar). Op de verdieping zijn in de bestaande situatie twee appartementen (Oude Bosch 9a en 9b) aanwezig.

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen. Hiertoe zijn al eerder plannen opgesteld en is in mei 2008 zelfs een exploitatieovereenkomst gesloten. De plannen bestonden onder meer uit de bouw van een parkeerkelder, een forse uitbreiding van het aantal m2 detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca en de realisatie van 17 dure koopappartementen. Uiteindelijk is het plan door de (vastgoed)crises niet in procedure gebracht. De nu voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de verbouw van de bestaande bebouwing en uitbreiding van de bebouwing tot 3 bouwlagen. Op de begane grondvloer worden winkelruimten en een ruimte voor een horecagelegenheid (snackbar of restaurant) gerealiseerd. Op de 1^e en 2^e verdieping worden in totaal een achttal huurappartementen gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat, vanwege huisnummertoekening op basis van de BAG (basisadministratie gebouwen), de hiervoor genoemde huisnummers worden gewijzigd naar Oude Bosch 9a t/m 9h.

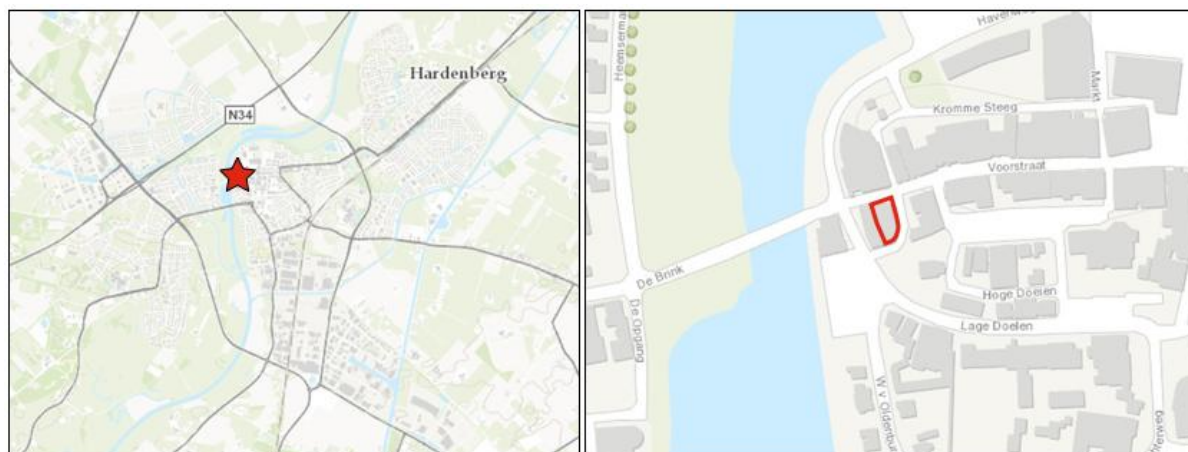
Het realiseren van het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum' (vastgesteld op 2 juli 2013). Omdat de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden ontoereikend zijn, kan slechts medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid, onder a, sub 3°.

In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldend bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

Opgemerkt wordt dat in de aanvraag van de omgevingsvergunning tevens het pand aan de Voorstraat 46 is meegenomen. Het voornemen is om de gevel van dit gebouw aan te passen. Gezien het feit dat deze ontwikkeling in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing geen planologische relevantie heeft, wordt dit derhalve buiten beschouwing gelaten.

1.2 Ligging van het projectgebied

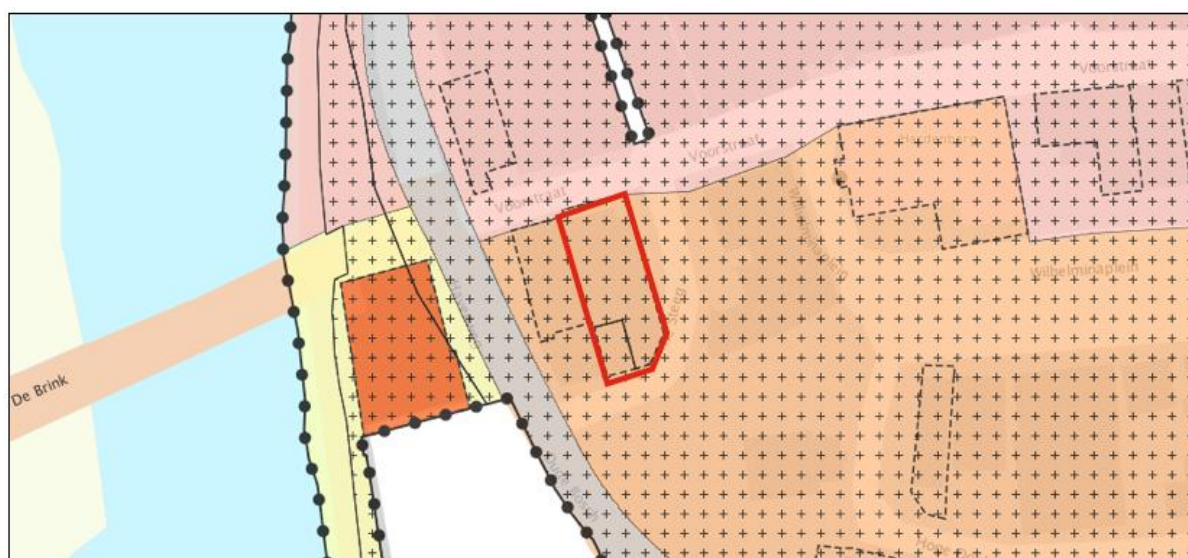
Het projectgebied is gelegen op de hoek Voorstraat - Oude Bosch in het centrumgebied van de stad Hardenberg. In afbeelding 1.1 zijn topografische kaarten opgenomen waarin de ligging van het projectgebied in de stad en ten opzichte van de directe omgeving worden weergegeven. Met de rode omlijn is de globale begrenzing van het projectgebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar de besluitvlakkaart.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied in de stad Hardenberg en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologische regiem

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



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast is het projectgebied deels voorzien van de functiaanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 2' en 'detailhandel'.

Gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn onder meer bedoeld voor kantoren, dienstverlenende bedrijven, bedrijven en instellingen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven en wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Daarnaast is ter plaatse van de aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 2' en 'detailhandel' respectievelijk horeca II (zoals cafe's, bars, snacksbars en cafetaria's) en detailhandel (op begane grond) toegestaan.

Gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf, mogen de rooilijn niet overschrijden. Daarnaast mag de goot- en bouwhoogte niet meer dan 115% bedragen van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw. Tot

slot geldt een maximale bebouwingspercentage van 70%, danwel ten hoogste het bestaande percentage. Naast gebouwen en overkappingen zijn tevens gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf toegestaan alsmede bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, één en ander met inachtneming van de maximale bouwhoogten.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' voorziet in het behoud en de bescherming van eventuele archeologische waarden. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 0,4 meter en een oppervlakte hebben groter dan 250 m² is een archeologisch onderzoek vereist.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het planvoornemen te realiseren. Hierna is aangegeven op welke aspecten het planvoornemen afwijkt van het geldende bestemmingsplan:

- **Aantal woningen:**
Het geldende bestemmingsplan staat per bouwperceel maximaal het bestaande aantal woningen toe. In de huidige situatie zijn er twee appartementen aanwezig. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dit aantal uitgebreid tot acht appartementen.
- **Bouw- en goothoogte:**
De maximale bouw- en goothoogte mag op basis van het geldend bestemmingsplan niet meer bedragen dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw. De bestaande bebouwing, bestaande uit één en twee bouwlagen, is grotendeels voorzien van een plat dak. Ter plaatse is de maximale goothoogte dan ook gelijk aan de maximale bouwhoogte. Het planvoornemen gaat uit van de uitbreiding van het gehele pand tot 3 bouwlagen. Het pand zal grotendeels worden voorzien van een plat dak. De bouw- en goothoogte gaat meer bedragen dan 115% van het bestaande hoofdgebouw. De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt circa 9,2 meter.
- **Horecavoorziening:**
Op basis van het geldende bestemmingsplan mogen uitsluitend horeca-activiteiten worden uitgevoerd indien daarvoor een aanduiding is opgenomen. In voorliggend geval is er uitsluitend ter plaatse van de bestaande snackbar de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' opgenomen. Het planvoornemen voorziet in een beperkte uitbreiding (circa 39 m²) in de naastgelegen ruimte.
- **Rooilijn:**
Gebouwen mogen op basis van het geldende bestemmingsplan de rooilijn niet overschrijden. Balkons worden aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen. Ondergeschikte bouwdelen mogen de rooilijn overschrijden, echter mag de overschrijding niet meer dan 1 meter bedragen. In voorliggend geval overschrijden de balkons behorend bij de appartementen aan de Oude Bosch de rooilijn meer dan 1 meter. De overschrijding van de rooilijn bedraagt maximaal 2,4 meter.

In voorliggend geval is besloten af te wijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunningprocedure conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid, onder a, sub 3°.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van Hardenberg en de huidige en gewenste situatie van het projectgebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente Hardenberg beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg.

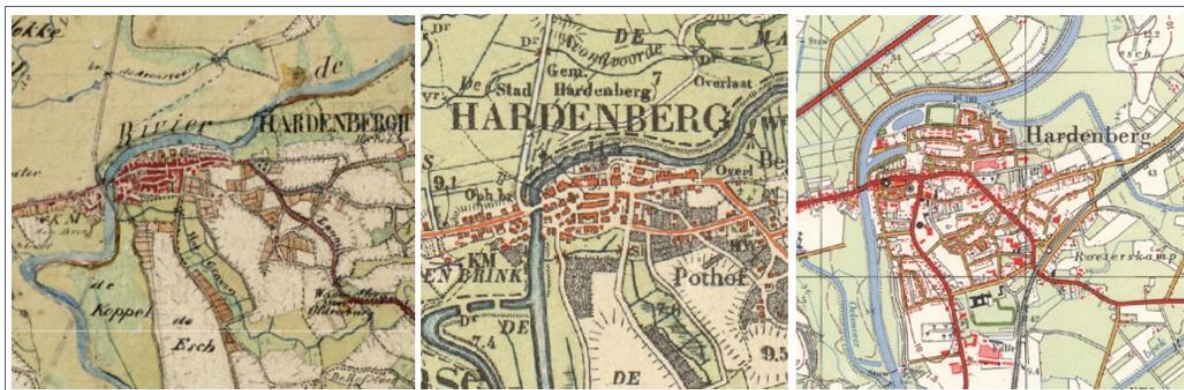
HOOFDSTUK 2 HARDENBERG EN HET PROJECTGEBIED

2.1 Hardenberg

2.1.1 De ontwikkeling van Hardenberg

Hardenberg is ontstaan aan een doorwaadbare plaats in de Vecht. Op deze hoge en droge plaats is de eerste nederzetting ontstaan. Omstreeks 1850 bestond de kern uit nauwelijks meer dan lintbebouwing aan de Voorstraat. Na de Tweede Wereldoorlog heeft een sterke groei van Hardenberg plaatsgevonden. De belangrijkste aanpassingen in de oude structuur zijn de verlegging van de Vecht, de demping van de Haven, de aanleg van de Europaweg en het bestuurlijk centrum (gemeentehuis) en de grootschalige bebouwing van woon- en winkelcomplex De Spinde en later De Mulderij.

Op verschillende plekken is oudere bebouwing vervangen door nieuwbouw en parkeerterreinen. De winkelfunctie heeft zich door de jaren heen steeds verder ontwikkeld in de richting van de Voorstraat naar het Oosteinde en de Admiraal Helfrichstraat. In het kader van het masterplan (d.d. november 2005) worden de winkelfuncties meer in het historische centrum geconcentreerd.



Abbeelding 2.1 Historische ontwikkeling Hardenberg op historische kaarten uit 1850, 1908 en 1964 (Bron: Watwaswaar.nl)

2.1.2 Het huidige centrum van Hardenberg

Door de concentratie van veel openbare en commerciële functies is de historische kern van Hardenberg het hart van de gemeente. De verhoging langs de Vecht waarop de nederzetting is ontstaan, is door de jaren heen duidelijk herkenbaar gebleven. De bebouwing van de nederzetting van toen bestond voornamelijk uit boerderijen in een lintbebouwing aan de Voorstraat. Kenmerkend is de van oudsher grote diversiteit aan functies en de positie van de kerk.

Er is een duidelijk stedenbouwkundig contrast tussen enerzijds de winkelstraten (o.a. Voorstraat en Oosteinde) en anderzijds het zuidoostelijk gedeelte rondom de grootschalige bebouwing van de Spinde en de Mulderij. Het centrum kent een grote diversiteit aan architectuur. In de winkelstraten zijn de stenige straat- en pleinwanden gebaseerd op de kleinschalige historische structuur. De gangbare gevelbreedte is 6-7 meter. De bebouwing kenmerkt zich in het algemeen door verticale gevelopbouw van twee bouwlagen met een kap. Elders in het centrum zijn de historische structuur en verkaveling grotendeels verdwenen. De bebouwing heeft een grotere schaal gekregen. De bebouwing aan de randen van de historische kern is grootschalige en dateert hoofdzakelijk vanaf het tweede deel van de 20^e eeuw.

Om de kwaliteit van het centrum van Hardenberg op het gebied van wonen, winkelen, werken en recreëren te versterken en te behouden voor nu en de toekomst is onder meer het 'Masterplan Plus Centrum Hardenberg' (d.d. november 2005) opgesteld. In dit beleidsdocument is de ontwikkelingsrichting van verschillende gebieden aangegeven. Het projectgebied is gelegen in het 'Kernwinkelgebied'. Dit deelgebied bevat de volgende projecten met bijbehorende projectnummers:

- Herinrichting Voorstraat – Oosteinde;
- Markt en omgeving;

- Oosteinde;
- Boumanplein;
- Wilhelminaplein.

In dit gebied staat de winkelfunctie centraal, aangevuld met functies zoals wonen. Het gebied bestaat grofweg uit Voorstraat-Oosteinde, de Fortuinstraat, de Markt en de Badhuisweg. Een groot deel van dit deelgebied beslaat het project “Markt en omgeving”.

Het totaalplan van het project “Markt en omgeving” gaat uit van zo’n 8.000 m² aan detailhandelsfuncties, 900 m² aan commerciële voorzieningen, circa 125 huur- en koopappartementen en 600 parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundige plan uit december 2003 richtte zich in sterke mate op de verhoging van de omgevingskwaliteit en het verblijfsklimaat in het gebied. De ontwikkelingen in dit deelgebied zijn afgerond en bepaald een groot deel van het huidige centrum van Hardenberg.

Het projectgebied is gelegen in de deelgebieden ‘Herinrichting Voorstraat – Oosteinde’ en ‘Boumanplein’. Voor de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan het masterplan (d.d. november 2005) wordt verwezen naar subparagraaf 3.3.2.

2.2 Het projectgebied

2.2.1 Huidige situatie binnen het projectgebied

Het projectgebied is gelegen op de hoek Voorstraat - Oude Bosch en vormt het entree naar het kernwinkelgebied van Hardenberg.

Het projectgebied grenst aan de noord-, oost- en zuidzijde aan infrastructuur, te weten de Voorstraat en de Oude Bosch. Ten westen van het projectgebied, in hetzelfde bebouwingsblok, bevindt zich een bedrijfspand van Randstad en het pand aan de Voorstraat 46.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het projectgebied opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het projectgebied (Bron: Google maps)

Het projectgebied heeft een omvang van circa 275 m² en is volledig bebouwd. De gebouwen zijn gedateerd en geven op sommige plekken een verpauperde indruk. De bouwhoogten van de gebouwen variëren. Veelal is er sprake van twee bouwlagen met een plat dak. Uitsluitend in de zuidoostelijke hoek bevindt zich een gebouw met één bouwlaag. In de huidige situatie is er binnen het projectgebied uitsluitend een cafetaria aanwezig. De overige ruimten staan leeg. Op de verdieping zijn twee appartementen aanwezig.

Hierna zijn foto's van de huidige situatie binnen het projectgebied opgenomen.



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie binnen het projectgebied (Bron: Google streetview)

2.2.2 Gewenste situatie binnen het projectgebied

In de vorige subparagraaf is al ingegaan op de huidige situatie in projectgebied. In deze subparagraaf wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

Het concrete planvoornemen bestaat uit de verbouw van de bestaande bebouwing en uitbreiding van het gehele pand tot 3 bouwlagen.

De begane grond wordt hoofdzakelijk ingericht met twee winkelruimten en een horecavoorziening. De twee winkelruimten zijn met de entree gesitueerd aan de Voorstraat (hoofdwinkelstraat). Het zal gaan om twee kleinschalige winkelruimten van circa 67 m² en 36 m² bvo. In de horecavoorziening, met een oppervlakte van circa 78 m², wordt een snackbar of restaurant ondergebracht. Naast de winkelruimten en de horecavoorziening bevindt zich op de begane grond enkele bergruimten ten behoeve van de winkel- en horecafuncties, maar ook voor de bewoners van de appartementen.

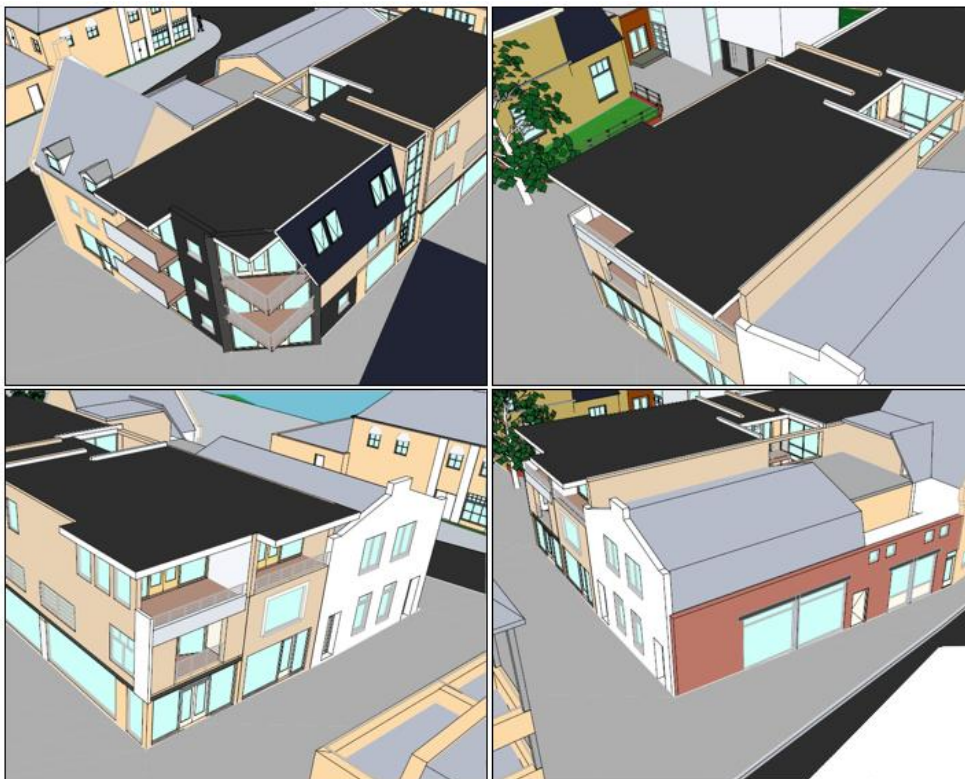
Op de 1^e en 2^e verdieping komen elk vier huurappartementen. De oppervlakten van de appartementen variëren tussen de 46 m² en 60 m². De appartementen hebben elk een eigen balkon en, op de begane vloer, een eigen berging. De 1^e en 2^e verdieping van het gebouw is te bereiken via een trappenhuis.

In afbeelding 2.4 zijn de plattegronden van de nieuwe bebouwing opgenomen.



Afbeelding 2.4 Gewenste inrichting van het projectgebied (Bron: Albert Boessenkool bna)

Er zal geen sprake zijn van een fysieke uitbreiding van het bebouwd oppervlak. De maximale bouwhoogte van het pand zal circa 9,2 meter bedragen. Hiermee past het qua maat en volume binnen de bestaande bebouwing in de omgeving. Het pand zal grotendeels worden afgedekt met een plat dak. In afbeelding 2.5 zijn 3D impressies van de gewenste situatie opgenomen. Opgemerkt wordt dat het gebouw met de witte voorgevel het pand aan de Voorstraat 46 betreft.



Afbeelding 2.5 3D impressies van de nieuwe bebouwing (Bron: Albert Boessenkool bna)

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers opgenomen in de publicatie zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

2.2.3.2 Uitgangspunten

In voorliggend geval is er geen sprake van de uitbreiding van het bebouwde oppervlak en het aantal bvo gezien de geldende planologische kaders. Wel is er sprake van deels functieverandering en toevoeging van woningen. Hierdoor verandert de parkeervraag. Voor een deel neemt de vraag toe door toevoeging van woningen, voor een ander deel neemt de parkeerbehoefte af door vermindering van bedrijfsoppervlak. Uit de parkeerbalans die de gemeente Hardenberg heeft gemaakt, blijkt dat de parkeerbalans in evenwicht blijft. In de directe omgeving zijn parkeerplaatsen in openbaar gebied beschikbaar om te voldoen aan de parkeerbehoefte. In dit gebied is betaald parkeren van kracht. Belanghebbenden kunnen in aanmerking komen voor een parkeervergunning om tijdens de betaald parkeertijd de auto te kunnen parkeren. Het aantal parkeervergunningen per woonadres is gemaximaliseerd op 1 parkeervergunning.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (d.d. 13 maart 2012)

3.1.1.1 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.

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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.

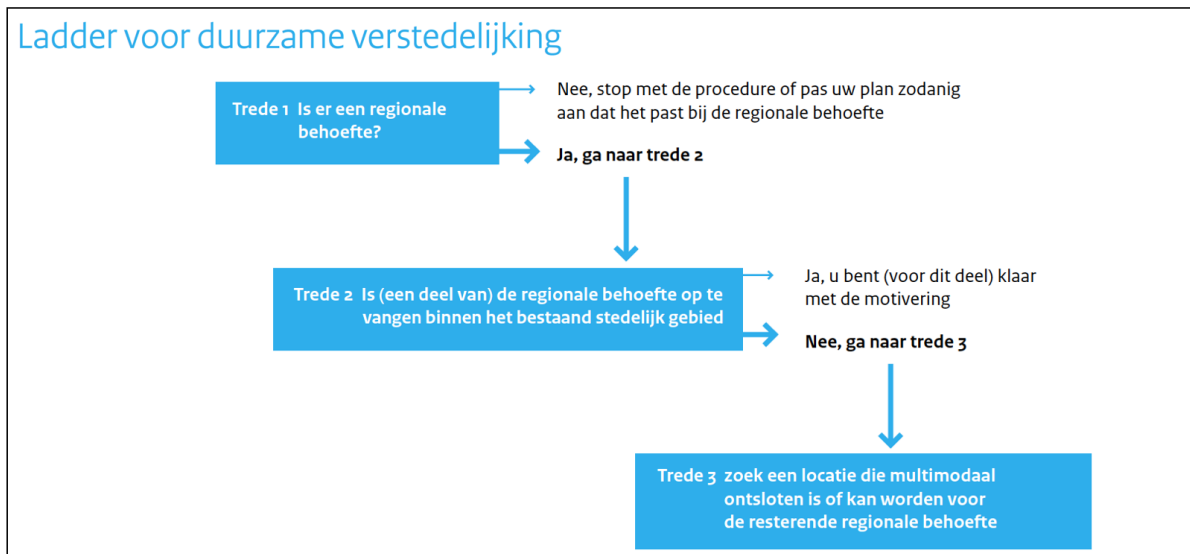
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 hoofdenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: Het projectgebied is gelegen in het centrumgebied van Hardenberg. In centrumgebieden zijn op de begane grond veelal winkels en bedrijven gevestigd en vindt op de verdiepingen wonen plaats. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier bij aan. Er vindt geen uitbreiding van het bestaande oppervlak plaats. Ten aanzien van detailhandel wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak. Daarnaast geldt voor het aspect woningbouw dat er geen regionaal beleidskader aanwezig is. Wel zijn er woonafspraken gemaakt tussen de gemeenten en de provincie Overijssel. Het toegekende aantal woningbouwcontingenten zijn gebaseerd op Primos Prognoses. Voor de gemeente Hardenberg geldt dat in de periode 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 in totaal 910 woningen dienen te worden toegevoegd om zodoende te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. Aanvullende woningbouw dient vooral binnenstedelijk te worden opgelost. Hardenberg wordt in de Omgevingsvisie Overijssel aangemerkt als streekcentrum. Het toevoegen van zes sociale huurappartementen in een streekcentrum past binnen de beleidskaders. Voor nadere informatie over de woningbehoefte wordt verwezen naar de paragrafen 3.2.4.1 en 3.3.

Ad trede 2: *bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als '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'.* Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom en is opgenomen in een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt een deel van de behoefte aan winkel-/bedrijfsruimten en appartementen derhalve opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen invulling van het projectgebied levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel (d.d. 3 juli 2013) en de bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel (d.d. 3 juli 2013).

3.2.1 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. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.3.1 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 enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.3.2 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.

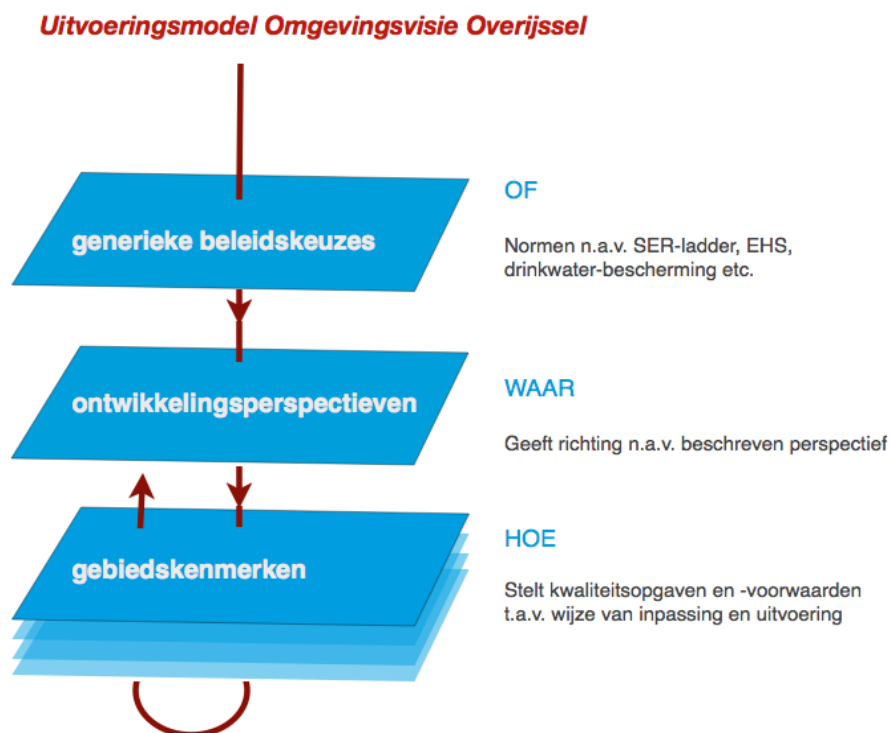
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken.

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

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

Afbeelding 3.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 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.

3.2.4.1. Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling en de toevoeging van enkele woningen. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3:

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.*

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 de “Generieke beleidskeuzes”

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Het voornemen betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het projectgebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het projectgebied met winkel-/bedrijfsruimten en woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende onderbouwing in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen ruimtelijke plannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel hebben overeenstemming bereikt wat betreft woningbouw in de "Prestatieafspraken wonen gemeente Hardenberg 2010-2015 – Midterm-review 2012".

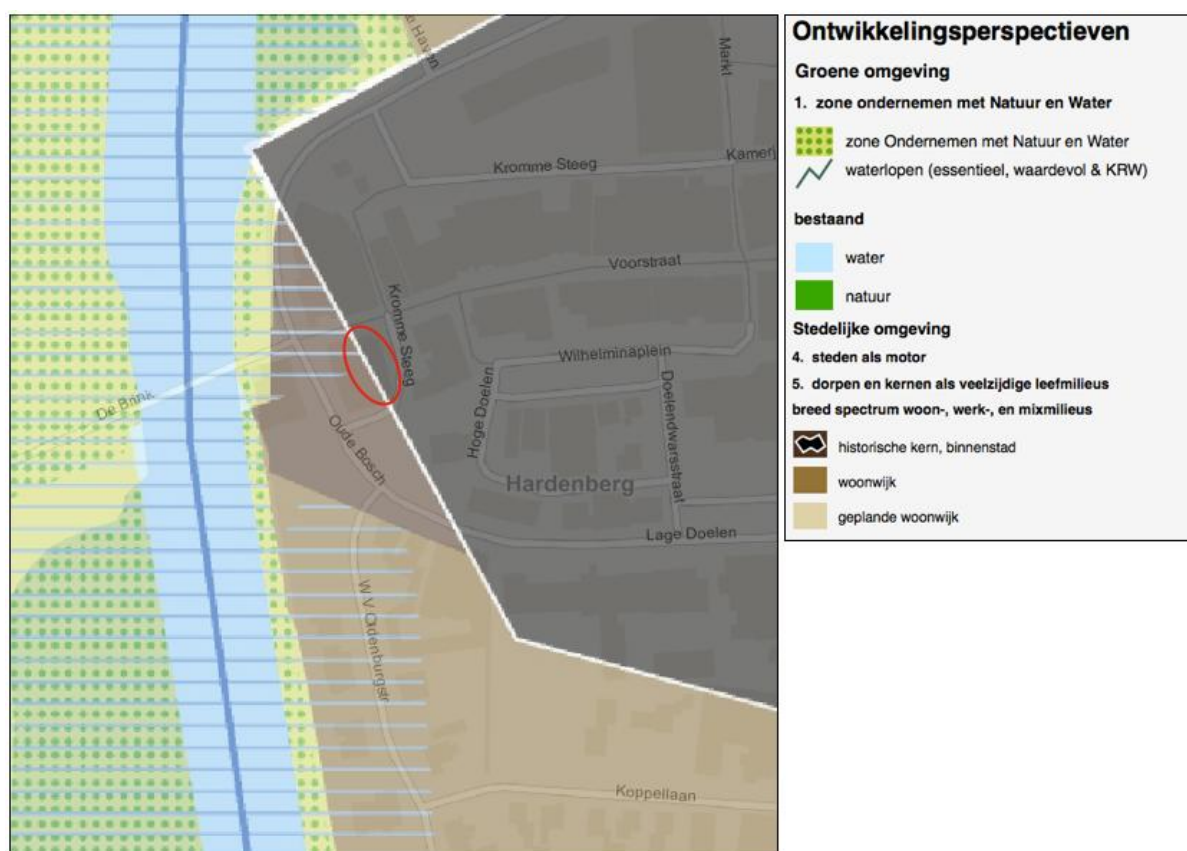
Deze zijn gemaakt op basis van zowel provinciaal- als gemeentelijke beleidskaders. De gemeente Hardenberg richt haar beleid op een netto toename van de woningvoorraad voor de gehele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 910 woningen, waarvan 510 woningen dienen te worden gebouwd binnen feitelijk bebouwd gebied. In deze aantallen is de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) en vervangende nieuwbouw niet meegenomen.

De in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling betreft de toevoeging van een zes woningen (2 bestaand, in totaal 8) in het centrumgebied van Hardenberg. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders en binnen de woningbouwafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Voor de gemeentelijke beleidskaders wordt derhalve verwezen naar paragraaf 3.3.

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er voor het overige geen aspecten aanwezig die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 en 5 van deze onderbouwing waarin uitgebreid op de diverse omgevings- en milieuaspecten wordt ingegaan.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied is gelegen binnen de ontwikkelingsperspectief “Stedelijke omgeving – Historische kern, binnenstad”. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Historische kern, binnenstad”

Binnen het ontwikkelingsperspectief “Historische kern, binnenstad” is er ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, OV etc.). Er wordt ingezet op versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

Toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de herontwikkeling van het projectgebied mogelijk te maken. Het realiseren van winkel-/bedrijfsruimten op de begane grond en wonen op de verdiepingen is een passende invulling van een locatie in een centrumgebied. Met de voorgenomen ontwikkeling worden gedateerde gebouwen verbouwd en uitgebreid tot in totaal 3 bouwlagen. Met de voorgenomen herontwikkeling vindt een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats en wordt verdere verpaupering voorkomen. Dit draagt, gezien het feit dat het projectgebied een entree is tot het kernwinkelgebied, bij aan de uitstraling van het centrum van Hardenberg. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten ten aanzien van cultuurhistorie. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 waar aan diverse omgevingsaspecten, waaronder archeologie en cultuurhistorie, wordt getoetst. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een passende invulling en is in overeenstemming met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het projectgebied.

1. De “Stedelijke laag”

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Historische centra, binnensteden en landstadjes”. In afbeelding 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4 Stedelijke laag: “Historische centra, binnensteden en landstadjes” (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”

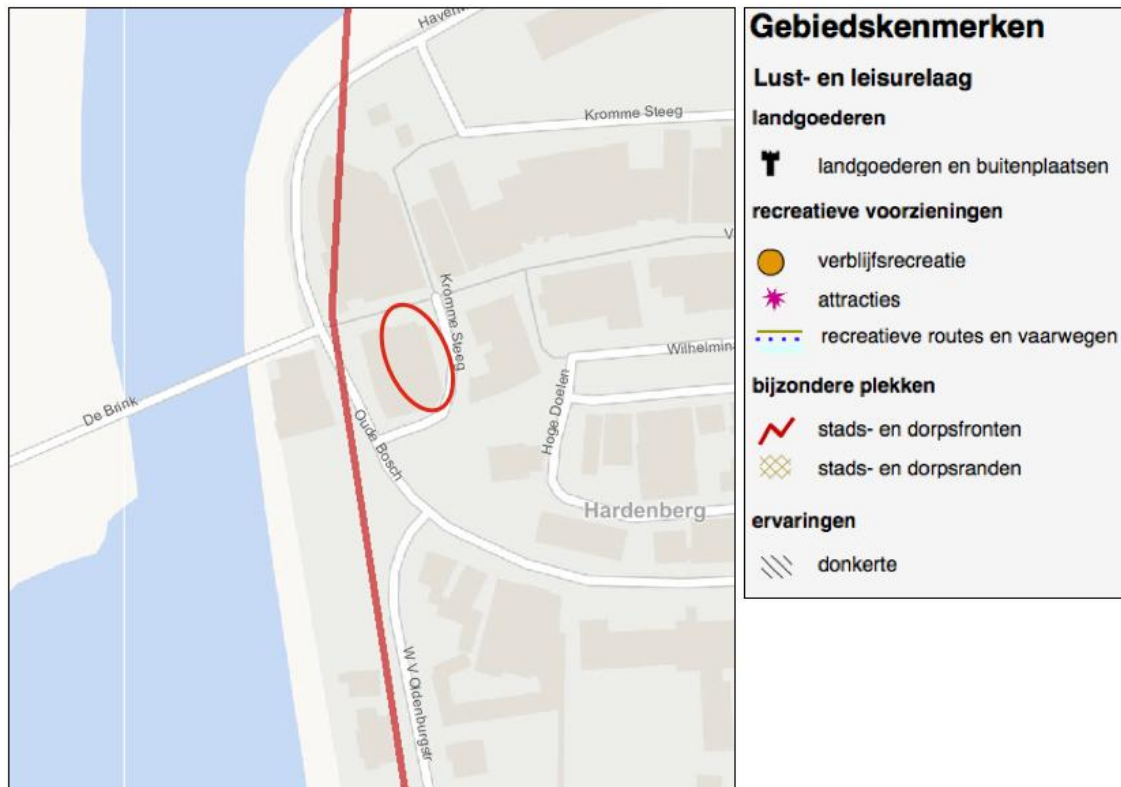
Binnen het projectgebied zijn geen panden aanwezig met behoudenswaardige karakteristieke waarden. De gebouwen zijn gedateerd en vertonen een verpauperde indruk. Het realiseren van het voornemen past, qua invulling, goed in het kernwinkelgebied van Hardenberg. Door de voorgenomen ontwikkeling komen aantrekkelijke winkel-/bedrijfsruimten beschikbaar en wordt binnenstedelijk het woonaanbod vergroot. De voorgenomen ontwikkeling brengt een verbetering van het aanzicht met zich mee wat ten goede komt aan de

uitstraling van de binnenstad van Hardenberg. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2 De "Lust en Leisurelaag"

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Lust- en leisurelaag" aangeduid met "Stads- en dorpsfronten". In afbeelding 3.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.5 Lust- en leisurelaag: "Stads- en dorpsfronten" (Bron: Provincie Overijssel)

"Stads- en dorpsfronten"

De fronten maken stad of dorp vanuit de omgeving zichtbaar als eenheid en voorkant. Karakteristieke gebouwen en monumenten, veelal met cultuurhistorische en architectonische waarden, fungeren als eyecatcher. Vanuit de stad of het dorp gezien zijn het mooie weides, ruimtes of waterlopen.

Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisurelaag"

In voorliggend geval bevinden zich geen gebouwen in het projectgebied met cultuurhistorische danwel architectonische waarden. In de huidige situatie is er sprake van een rommelig aanzicht. Door de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbeterd wat ten goede komt aan de aanzicht van het stadsfront. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende gebiedskenmerk.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder zullen de meest relevante gemeentelijke beleidsstukken worden behandeld en getoetst.

3.3.1 Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023 (d.d. 23 april 2013)

3.3.1.1 Inleiding

In 2004 stelde de gemeente haar eerste toekomstvisie onder de titel vast “de gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af”. Die toekomstvisie is door de raad geactualiseerd in 2008 en op 23 april 2013 is de geactualiseerde toekomstvisie ‘Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023’ door de gemeenteraad vastgesteld.

Deze visie kent drie doelstellingen:

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

De toekomstvisie is opgebouwd uit drie programmalijnen waarin de doelstellingen, werkwijze en de rol van de gemeente zijn uitgewerkt. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de programmalijn ‘Wonen’ en ‘Werken’ van belang.

3.3.1.2 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.

Doelstellingen:

- 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.

Bij dit onderdeel is het gelaagde model een hulpmiddel om zoveel mogelijk recht te doen aan alle doelstellingen. In het gelaagde model worden kleine kernen, grote kernen en twee centrale kernen onderscheiden. De twee centrale kernen zijn Hardenberg en Dedemsvaart, de grote kernen zijn Balkbrug, Gramsbergen, Slagharen en Bergentheim. De overige kernen zijn kleine kernen. De gemeente wil naar behoefte bouwen, waarbij het zwaartepunt ligt op de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Doel van woningbouw in de grote kernen (Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen, Slagharen) is om door groei van het aantal woningen de bevolking op peil te houden.

3.3.1.3 Programmalijn: Werken

De gemeente Hardenberg (en de regio Noordoost Overijssel) heeft een redelijk unieke positie. De bestaande bedrijven zijn voor het grootste deel ontstaan uit decennia lang aanwezige lokale bedrijvigheid, gesticht en doorontwikkeld door lokale ondernemers. De afzetmarkt gaat soms ver over de regiogrenzen, soms zelfs mondiaal. De groei van de werkgelegenheid die er is geweest, heeft zich vooral gemanifesteerd in deze bedrijven. Vestiging van grote bedrijven van buiten de regio is een uitzondering.

Doelstellingen:

- Behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid;
- Concentreren bedrijvigheid in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart;
- Versterken recreatie & toerisme en zorg als visitekaartje van de gemeente;
- Vervullen van een regionale economische rol;
- Versterken verbindingen;
- Verminderen regelgeving.

De markt is de motor van een goed draaiende economie en initiatiefnemer voor ontwikkelingen, in deze programmalijn is de rol van de gemeente duidelijk beperkt. De gemeente vervult een faciliterende en regisserende rol. De faciliterende rol houdt in dat de gemeente planologisch meewerkt aan initiatieven die passen binnen de uitgangspunten van deze programmalijn. De gemeente houdt binding met het bedrijfsleven waarbij het doel is om ruimte te geven aan initiatieven, regelgeving te verminderen en knelpunten zo mogelijk op te lossen.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Toekomstvisie Hardenberg 2013 – 2023 (d.d. 23 april 2013)'

Wat betreft werken wordt aangegeven dat behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid van groot belang is. Op dit moment staan de winkel-/bedrijfsruimten binnen het projectgebied, met uitzondering van de snackbar, leeg. Door achterstallig onderhoud geeft de locatie een verpauperde aanblik en is het onaantrekkelijk voor ondernemers om zich te vestigen. De ontwikkeling brengt een vermindering van het aantal m² bvo ten behoeve van detailhandel (310 – 177= 133 m²) met zich mee en zorgt ervoor dat er op de locatie aantrekkelijke winkel-/bedrijfsruimten worden gerealiseerd. Voor wat betreft de programmalijn 'wonen' wordt aangegeven dat woningbouw vooral plaatsvindt in Hardenberg en Dedemsvaart. In voorliggend geval worden er in het centrumgebied van Hardenberg acht appartementen gerealiseerd. Hiermee wordt op een binnenstedelijke locatie voorzien in de woonbehoefte. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan de sociale vitaliteit van Hardenberg. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de 'Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013 - 2023'.

3.3.2 Masterplan Plus Centrum Hardenberg (d.d. november 2005)

3.3.2.1 Inleiding

De gemeente Hardenberg heeft voor het centrumgebied van Hardenberg het 'Masterplan Plus Centrum Hardenberg (november 2005)' opgesteld. De hoofddoelstelling van het masterplan is het ontwikkelen van een integraal ruimtelijk plan voor verbetering van de kwaliteit van het centrum van de kern Hardenberg. Dit is vertaald in de volgende uitgangspunten:

1. Concentreren van winkels en voorzieningen in het centrum en het streven naar een winkelcircuit;
2. Het versterken van de ruimtelijke identiteit van het centrum ten opzichte van andere identiteiten van de omliggende gebieden, het historisch centrum goed tot zijn recht laten komen en het vergroten van het kenmerkende onderscheid tussen de deelgebieden in het centrum;
3. Het ontwikkelen van bijzondere recreatieve, maatschappelijke en sociaal-culturele functies van de omgeving van het gemeentehuis tot aan de noordzijde van de Vecht, bijvoorbeeld via concentratie langs uiteinden van de as gemeentehuis-Voorveghter;
4. Het uitbreiden van de woningvoorraad in het centrumgebied, evenals het gedeeltelijk slopen en renoveren van de voorraad;
5. De Vecht als groen/blauwe corridor met relaties richting het centrum;

6. Het versterken van de entrees en toegangen naar het centrum van Hardenberg;
7. In het centrum staan bereikbaarheid en leefbaarheid centraal;
8. Het stationsgebied wordt een aantrekkelijk en goed bereikbaar woon- en werkgebied met een sterke ruimtelijke relatie met het centrum van Hardenberg;
9. Duurzaamheid geldt als uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen in het centrumgebied.

Voor een groot deel van deze uitgangspunten zijn concrete projectvoorstellen geformuleerd dan wel reeds uitgevoerd. Het projectgebied maakt onderdeel uit van het 'Kernwinkelgebied'. Dit deelgebied bevat de volgende projecten:

- Herinrichting Voorstraat – Oosteinde;
- Markt en omgeving;
- Oosteinde;
- Boumanplein;
- Wilhelminaplein.

De locatie is gelegen in de projectgebieden 'Herinrichting Voorstraat – Oosteinde' en 'Boumanplein'. Hierna wordt op beide projecten ingegaan.

3.3.2.2 Voorstraat en Oosteinde

Huidige situatie

De bebouwingsstructuur van de Voorstraat - Oosteinde kenmerkt zich met losse, tegen elkaar geplaatste panden met open straat- en pleinwanden. De bebouwing aan de westzijde van de Voorstraat eindigt ter plaatse van de Vecht. Hier ligt van oudsher de westelijke entree naar de binnenstad en de brug richting de Heemsermars. Aan het Oosteinde wordt de bebouwing opener en eindigt de as bij de begraafplaats (Mulopad).

Toekomstige situatie

Kwaliteitsverbeteringen worden door ruimtelijke begeleiding en kwalitatieve opvulling uitgevoerd zoals:

- Versterking van de bebouwing d.m.v. toevoeging en opvulling van de bebouwing zodat de straatwanden gaan functioneren als duidelijke structuurdragers;
- Toepassen van een gevelbeleid dat gericht is op een natuurlijke samenhang qua schaal, maat en kleur;
- Nieuwe bebouwing in schaal en rooilijn aan laten sluiten bij de huidige bebouwing;
- Iedere gevel zijn eigen identiteit laten behouden en hierop toetsen;
- Samenhang tussen de afzonderlijke panden behouden, door alle aanpassingen ook voor het totale gevelbeeld te bekijken;
- Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- Versterking uiteinden winkelstraten.

De huidige oost-west-as zal een echte winkelstraat worden. Het vertrekpunt is een compacte, kleinschalige bebouwing met een grote diversiteit. In samenhang met een meanderende, licht slingerende structuur, geeft dit het centrum een besloten karakter en versterkt het de grote verscheidenheid in verschijningsvormen van de bebouwing. De westkant van deze as wordt gevormd door de momenteel zwak functionerende westzijde van de Voorstraat. Deze heeft wel een sterke relatie met het op te waarderen historische karakter van het Wilhelminaplein. Dit biedt, in samenhang met mogelijke commerciële ontwikkelingen (geen detailhandel) direct ten zuiden van de Voorstraatbrug langs de Vecht (de noordkop van het gebied 'tussen de bruggen': het Boumanplein), kansen voor een opwaardering van dit gebied. Verbetering wordt o.a. nagestreefd door versterking van het branchepatroon en kwaliteit in de openbare ruimte.

3.3.2.3 Boumanplein

Huidige situatie

Het huidige plein heeft het karakter van een rustig woon- en groengebied. Het gebied vormt één van de uiteinden van het assenkruis. Het Boumanplein vormt een belangrijke entree richting Wilhelminaplein en de Voorstraat.

Toekomstige situatie

De entree tot het Wilhelminaplein en de Voorstraat maakt het Boumanplein tot een goede locatie voor parkeergelegenheid. Een aantal gezamenlijke ontwikkelingen zou het mogelijk maken in de toekomst onder het Boumanplein een parkeergarage te realiseren. Bezoekers van het centrum zullen dan vanuit elke richting vanaf parkeergelegenheden het centrum betreden. Ontwikkeling van nieuwe bebouwing aan de noordzijde betekent aansluiten op de schaal, de maat en het materiaalgebruik van de historische bebouwing. De winkelfunctie aan de Voorstraatzijde dient versterkt te worden.

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het 'Masterplan Plus Centrum Hardenberg (d.d. november 2005)'

De voorgenomen ontwikkeling maakt feitelijk als project onderdeel uit van het masterplan. Initiatiefnemer heeft al eerder (periode 2007/2008) een plan uitgewerkt om het projectgebied te herontwikkelen. Dit plan is echter nooit tot uitvoering gebracht een en ander mede door de economische crisis. De nieuwe ontwikkeling bestaat concreet uit het realiseren van nieuwe aantrekkelijke winkelruimten aan de Voorstraat. Aan de Oude Bosch, aan het Boumanplein, wordt een horecavoorziening in de vorm van een restaurant of snackbar gerealiseerd. Net als in omliggende panden wordt in het projectgebied op de verdiepingen gewoond. In de huidige situatie zijn er twee appartementen aanwezig. Dit wordt uitgebreid naar in totaal acht appartementen verdeeld over twee bouwlagen. Resumerend wordt gesteld dat de beoogde functies (winkels, horeca en wonen op de verdiepingen) uitstekend passen op de voorgenomen locatie. Door de ontwikkeling wordt de kwaliteit van het centrumgebied, gezien het feit dat het een entree tot het centrum betreft, aanzienlijk verbeterd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het Masterplan Plus Centrum Hardenberg (d.d. november 2005).

3.3.3 Woonplan Hardenberg 2008 – 2012 (d.d. 8 januari 2008)

3.3.3.1 Inleiding

In het woonplan wordt de visie van de gemeente Hardenberg op haar woonbeleid verwoord. Het woonplan is op 8 januari 2008 door de Gemeenteraad vastgesteld. De ambitie van de gemeente op de korte termijn (2012) wordt erin verwoord. Een doorkijk naar de periode erna wordt ook gegeven. De beleidsdoelen uit het woonplan 2008-2012 zijn als volgt:

- Gedifferentieerde leeftijdsopbouw: de gemeente streeft met name naar huisvesting van jongeren in de gemeente, richt zich op starters op de woningmarkt en op vermogende mensen.
- Doelgroepen: de gemeente zal zich inzetten om in te spelen op de kwalitatieve woonvraag van de verschillende doelgroepen, zoals hulpbehoevenden, mensen met lagere inkomens et cetera.
- Duurzaam bouwen en energie besparing: de gemeente richt zich op de kwaliteit van de woningvoorraad binnen de gemeente.
- Regie op programmering en segmentering: de gemeente wil nog meer de regie nemen op de programmering en segmentering van de toekomstige woningbouwopgave.

Gezien het feit dat de beleidsuitgangspunten in het woonplan voldoende ruimte bieden voor toekomstige ontwikkelingen wordt het beleidsdocument voorlopig in stand gehouden.

3.3.3.2 Woningbouwprogramma

Wat het nieuwbouwprogramma betreft, kiest de gemeente Hardenberg de komende jaren voor een programma van 300 woningen per jaar. Dit betreft het bouwen voor de gezinsverdunding (gemiddeld ongeveer 150 woningen per jaar), vervanging (gemiddeld ongeveer 50 woningen per jaar) en de ambitie (gemiddeld ongeveer 100 woningen per jaar) van Hardenberg om een vestigingsoverschot te creëren, om zo de regionale functie van Hardenberg waar te kunnen maken. Voor de looptijd van dit woonplan (2008 tot en met 2012) gaat het om 1.500 woningen (5 x 300). De volgende verhoudingen zijn gekozen:

- koop/huur: 65% / 35%;

- eengezins/meergezins: 80% / 20%.

Categorie	Prijs	Per kern				
		Totaal aantal woningen	Hardenberg	Dedamsvaart	Grotere kernen (totaal)	Rest (totaal)
Koop eengezins	< € 214.000	55	28	13	11	3
	€ 214.000 - € 287.000	57	28	13	13	3
	€ 287.000 - € 353.000	22	11	6	4	1
	> € 353.000	22	11	6	4	1
Subtotaal koop eengezins		156	78	38	32	8
Koop meergezins	< € 214.000	14	7	3	3	1
	€ 214.000 - € 287.000	14	6	4	3	1
	€ 287.000 - € 353.000	6	3	2	1	1
	> € 353.000	5	2	2	1	1
Subtotaal koop meergezins		39	18	11	8	2
Huur eengezins	< € 500	62	32	16	12	2
	> € 500	22	12	5	4	1
Subtotaal huur eengezins		84	44	21	16	3
Huur meergezins	< € 500	16	8	4	3	1
	> € 500	5	2	1	1	1
Subtotaal huur meergezins		21	10	5	4	2
Totaal		300	150	75	60	15

Afbeelding 3.6 Jaarlijkse nieuwbouwprogramma periode 2008-2012, per kern (Bron: gemeente Hardenberg)

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Woonplan Hardenberg 2008-2012 (d.d. 8 januari 2008)'

In het woonplan wordt niet expliciet op woningen in de vorm van appartementen ingegaan. In voorliggend geval betreft het een uitbreiding van 6 sociale huurappartementen in het centrum van Hardenberg. Door de uitbreiding wordt op een binnenstedelijke locatie voorzien in de woonbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonplan omdat bijgedragen wordt aan de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren.

3.3.4 Visie Detailhandelsstructuur, gemeente Hardenberg (d.d. 21 december 2004)

3.3.4.1 Inleiding

De gemeente heeft op 21 december 2004 de 'Visie Detailhandelsstructuur, gemeente Hardenberg' (Seinpost) vastgesteld. Deze detailhandelsstructuurvisie, die is opgesteld op basis van het Masterplan (d.d. 13 april 1999), geeft antwoord op de volgende vraag: "Hoe kan het economisch voorzieningenniveau in de diverse kernen binnen Hardenberg zodanig worden versterkt, dat de consument in een hoogwaardig, aantrekkelijk en leefbaar winkelgebied zijn aankopen kan doen?"

Het projectgebied is gelegen in het deelgebied 'Hardenberg Centrum'.

3.3.4.2 Hardenberg Centrum

Hardenberg Centrum is in de Visie aangeduid als "winkelcentrum met streekverzorgende functie: compleet pakket dagelijkse en niet-dagelijkse winkels plus horeca en vermaak". De ambitie is, het creëren van een winkelhart dat een goed alternatief kan bieden voor plaatsen als Zwolle, Hoogeveen, Emmen en Almelo. Concurrentie met andere kernen binnen de gemeente moet worden vermeden. Over het toekomstige aanbod merkt de Visie het volgende op: "Het pakket dagelijkse voorzieningen moet zowel breed als diep blijven, ruimte gevend aan schaalvergroting. Ruimtelijk gezien wordt een concentratie van dit segment nagestreefd. Het pakket niet-dagelijkse winkels zal in aanbod en kwaliteit verder aangevuld moeten worden, binnen een compact winkelgebied. Dag- en avondhoreca en leisure moeten beter ontwikkeld worden. Het verblijfsklimaat dient van een hoge kwaliteit te zijn".

3.3.4.3 *Toetsing van het initiatief aan de 'Visie Detailhandelsstructuur, gemeente Hardenberg (d.d. 21 december 2004)'*

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de herontwikkeling van een bestaande locatie in het centrum van Hardenberg. In de huidige situatie zijn de gebouwen veelal verouderd en heeft het een rommelig aanzicht. De winkelruimten staan al geruime tijd leeg. Door de ontwikkeling wordt de gedateerde bebouwing verbouwd tot aantrekkelijke winkelruimten. De winkelruimten worden gesitueerd aan de Voorstraat, de hoofdwinkelstraat van Hardenberg. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke visie.

3.3.5 **Welstandsnota 'Hardenberg: Kwaliteit in de kern!' (d.d. januari 2000)**

3.3.5.1 *Inleiding*

In januari 2000 heeft de gemeenteraad van Hardenberg de 'Centrumvisie Hardenberg' vastgesteld. Hierbij hoort het 'Beeldkwaliteitsplan Hardenberg Centrum'. Uit deze beide documenten vloeide de beleidsnotitie 'Masterplan Hardenberg Centrum' (d.d. voort, door de gemeenteraad van Hardenberg vastgesteld in 2002. De basis van het beeldkwaliteitsplan is het genoemde Masterplan. Ten tijde van het opstellen van het beeldkwaliteitsplan werd tevens gewerkt aan het 'Masterplan Plus Centrum Hardenberg (november 2005)'.

Het beeldkwaliteitsplan beoogt een impressie te geven van de ruimtelijke kwaliteiten van de in het Masterplan voorgestelde stedenbouwkundige en architectonische ingrepen. Opgemerkt wordt dat het plan richtinggevend is voor specifieke locaties binnen het masterplan. Op 29 november 2011 is de welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' door de raad van de gemeente Hardenberg vastgesteld en hiermee juridisch leidend. Voor de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' wordt verwezen naar subparagraaf 3.3.6.

In voorliggend geval is het projectgebied gelegen in de deellocaties 'Voorstraat - Oosteinde' en 'De Koppel en Boumanplein'. Hierna wordt op beide deellocaties nader ingegaan.

3.3.5.2 *Deellocatie 'Voorstraat – Oosteinde'*

De Voorstraat vormt samen met het Oosteinde één van de eerste straten van Hardenberg. Het huidige karakter van de Voorstraat en het Oosteinde is kleinschalig meanderend. De straat vertoont een lichte glooiing door haar historische ligging op een verhoging aan de Vecht. Een aaneenschakeling van oudere panden met bouwhoogtes van één tot twee lagen met kap maakt het tot een afwisselende straat die de ruggengraat vormt van het oude centrum. De openbare ruimte is echter rommelig en onsamenhangend.

De bebouwingsstructuur van de Voorstraat met losse, tegen elkaar geplaatste panden zal versterkt dienen te worden. De (gedeeltelijk) open straat en pleinwanden zullen gesloten worden. Op sommige plaatsen kan dus bebouwing worden toegevoegd. Deze dient qua schaal (een tot twee lagen met kap) en een rooilijn (beperkte verspringen) aan te sluiten bij de huidige bebouwing. De straatwanden gaan functioneren als structuurdrager, zoals in veel oude binnensteden het geval is. Deze eenheid door verscheidenheid wordt ook geaccentueerd door de meanderende wanden waardoor gebouwen in de zichtlijnen komen te staan.

3.3.5.3 *Deellocatie 'De Koppel en Boumanplein'*

De Koppel betreft het gebied tussen het Wilhelminaplein, De Bruchterweg, De Europaweg en de Vecht. De commerciële bebouwing aan de Bruchterweg en de Europaweg heeft een zakelijke verschijningsvorm. De Lage Doelen ligt op de grens van de historische kern en de latere uitbreidingen. Aan deze straat zijn verschillende karakteristieke panden gelegen. Het binnengebied heeft het karakter van een rustig woon- en groengebied.

Het gebied De Koppel kent een aantal identiteiten: een historische aan de noordkant, een zakelijke aan de oost- en zuidzijde, een informele aan de Vechtzijde met veel groen. Bij ontwikkeling van nieuwe bebouwing betekent dit voor de noordzijde aansluiten qua schaal en maat bij de historische bebouwing, ook wat betreft materiaal gebruik. De bebouwing aan de oost- en zuidzijde kan in de verre toekomst hierop aansluiten door herstructurering, herontwikkeling of renovatie van de bestaande panden. Hierdoor zal De Koppel betere ruimtelijke aansluiting krijgen met het centrum de westzijde reageert op de Vecht en brengt De Koppel naar de

Vecht. Ook hier geldt dat de bebouwing moet passen in de schaal van de horecabebouwing bij de Vechtbrug, qua korrel en schaal, behalve de bebouwing bij de Europaweg waar een accent kan worden gepositioneerd.

3.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota 'Hardenberg: Kwaliteit in de kern!' (d.d. januari 2000)

Hoewel de welstandsnota juridisch niet meer leidend is, is met het ontwerp van de bebouwing wel rekening gehouden met de gewenste ontwikkelingsrichting zoals genoemd in de welstandsnota. De bestaande bebouwing wordt wat betreft bebouwingsoppervlak niet uitgebreid, maar uitsluitend verbouwd en uitgebreid tot maximaal 3 bouwlagen. De bebouwing sluit wat met betreft maat en schaal goed aan op omliggende bebouwing. Op 1 juli 2014 is door de commissie een positief welstandsadvies afgegeven. Hierna wordt ingegaan op de welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'.

3.3.6 Welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' (d.d. 29 november 2011)

3.3.6.1 Inleiding

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 'Visie op beeldkwaliteit' (d.d. januari 2000) zijn gelegen, veelal locaties in het buitengebied, dienen te worden getoetst aan de welstandsnota 'gemeente Hardenberg, voor altijd mooi' (d.d. 29 november 2011).

De nota zet in op "het leggen van verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, tussen oud en nieuw, tussen snel en traag, tussen stad en land, tussen rood en groen, tussen opbrengsten en kosten." De ambitie 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.

De Welstandsnota maakt onderscheid naar de volgende niveaus:

Niveau 0 (laag):

geen eisen ten aanzien van welstand. Beeldkwaliteit wordt geregeld in het bestemmingsplan (of de beheersverordening).

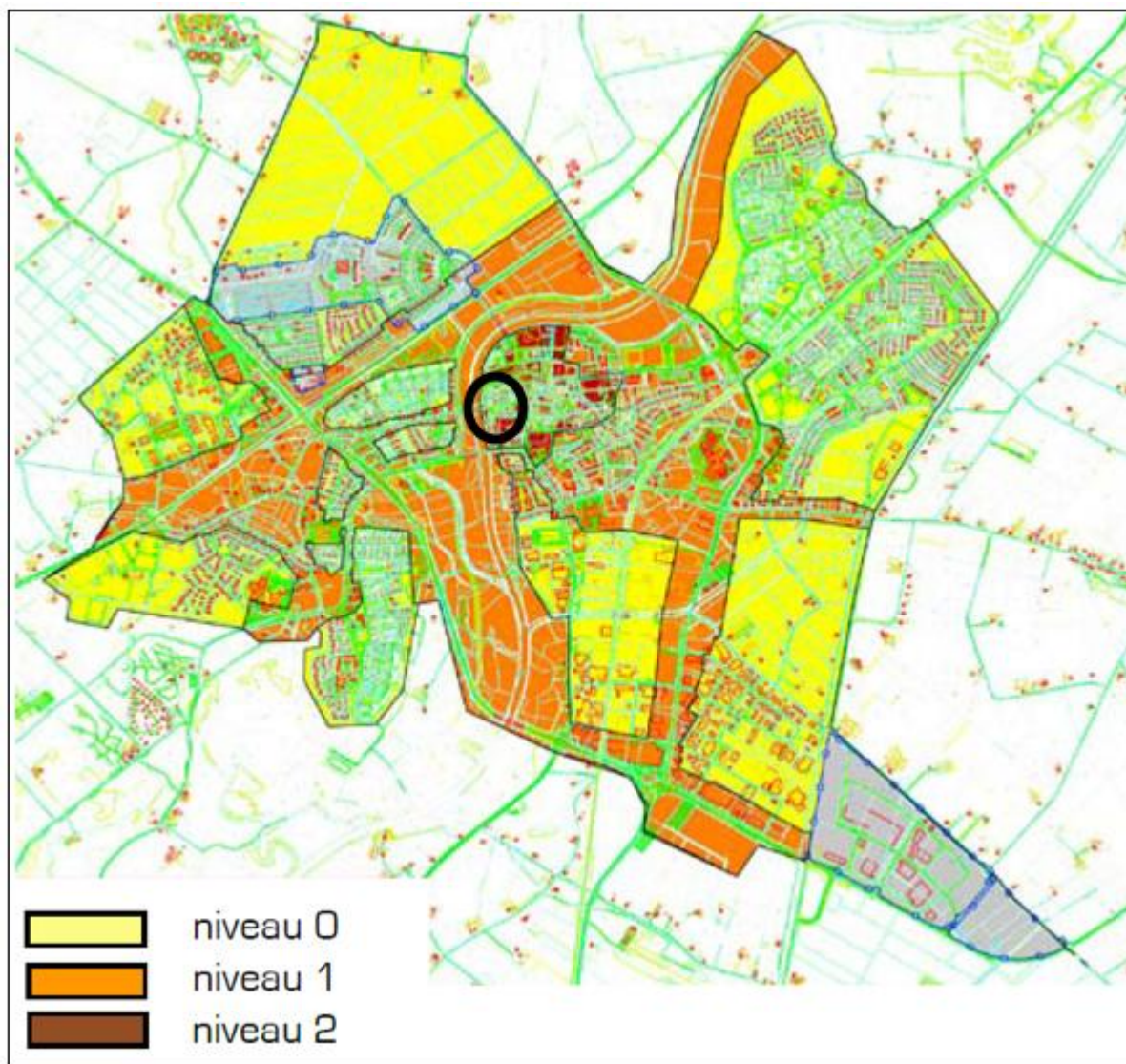
Niveau 1 (midden):

specifieke ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, gericht op behoud van belangrijkste gebiedskenmerken van architectonische of stedenbouwkundige aard. Inzet van een globale vorm van welstand met planbegeleiding naast het bestemmingsplan (of de beheersverordening).

Niveau 2 (hoog):

hoge ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, bij gebieden en/of locaties met een hoge architectonische en stedenbouwkundige waarde. Inzet van welstand met een intensieve vorm van planbegeleiding naast het bestemmingsplan (of de beheersverordening).

Aan het kerngebied van Hardenberg, waarin het projectgebied is gelegen, is beschermingsniveau 2 toegekend. Een en ander is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3.7 Ligging projectgebied in de welstandsnota: 'Hardenberg - kern' (Bron: gemeente Hardenberg)

3.3.6.2 'Hardenberg – kern'

De kleinschalige historische structuur, met de concentratie van openbare en commerciële functies is zeer waardevol. De grote diversiteit aan functies zoals het LOC en het gemeentehuis en cultuurhistorische plekken zoals de begraafplaats en het Wilhelminaplein geven dit gebied haar eigen identiteit. Ambities ten aanzien van dit gebied zijn:

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

3.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota'(d.d. 29 november 2011)

De bestaande bebouwing is gedateerd en heeft een verpauperde aanzicht. De bestaande bebouwing heeft geen behoudenswaardige bebouwingskarakteristieken. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp is reeds getoetst en op 1 juli 2014 goedgekeurd middels het afgeven van een positief welstandsadvies door een commissie van deskundigen, te weten de gemeentelijke Commissie voor Welstand en Monumenten.

3.3.7 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De winkel-/bedrijfsruimten binnen het projectgebied staan, met uitzondering van de snackbar, in de huidige situatie leeg. De ontwikkeling brengt geen uitbreiding van het aantal bvo met zich mee, maar zorgt door de verbouw wel voor het aantrekkelijker maken van de winkel-/bedrijfsruimten. Daarnaast wordt op een binnenstedelijke locatie in totaal acht sociale huurappartementen gerealiseerd. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de programmalijnen zoals opgenomen in de 'Toekomstvisie Hardenberg 2004-2009'. Daarnaast maakt de voorgenomen ontwikkeling onderdeel uit van het masterplan (d.d. november 2005). Het voornemen draagt bij aan de beleidsambitie om de winkelfunctie aan de Voorstraat te versterken. De ontwikkeling draagt bij aan de gewenste kwaliteitsverbeteringen in de projectgebieden 'Herinrichting Voorstraat – Oosteinde' en 'Boumanplein'. Ten aanzien van het 'Woonplan Hardenberg 2008-2012' wordt opgemerkt dat het gaat om acht sociale huurappartementen. Er wordt op een binnenstedelijke locatie voorzien in de woningbehoefte. Het voornemen is derhalve in overeenstemming met het woonplan. Voor de 'Visie Detailhandelsstructuur, gemeente Hardenberg' geldt dat er geen sprake is van een uitbreiding van het aantal vierkante meters aan detailhandel. De panden worden op de begane grond uitsluitend verbouwd om zodoende weer aantrekkelijke winkel- en bedrijfsruimten te creëren. Deze zijn gesitueerd aan de Voorstraat, de hoofdwinkelstraat van Hardenberg. Ten aanzien van de welstandsnota's wordt opgemerkt dat het verbouwen en uitbreiden van de bestaande bebouwing zorgt voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp is reeds getoetst en op 1 juli 2014 goedgekeurd het afgeven van een positief welstandsadvies door een commissie van deskundigen, te weten de gemeentelijke Commissie voor Welstand en Monumenten.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals opgenomen in de gemeentelijke beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het projectgebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

Bijvoets bouw- en geluidsadviesing uit Oldenzaal heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (d.d. 10 december 2013). De conclusies van het akoestisch onderzoek worden behandeld in subparagraaf 4.1.2. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

4.1.2 Onderzoekresultaten

De geplande woningen liggen in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Havenweg, De Brink en Oude Bosch (verlengde De Doelen). De Voorstraat voor de appartementen is een doodlopende winkelstraat welke buiten beschouwing is gebleven.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB. De op de woning invallende geluidbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, standaard-methode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van de rekenmethode II. Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (geplande woninggevels). Bij het berekenen van de geluidsbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over minimaal 10 jaar (2024).

De geluidbelasting L_{DEN} bedraagt op de woningen maximaal 39, 45 en 48 dB t.g.v. de Havenweg, De Brink en Oude Bosch. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden waarmee voor het aspect verkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen gesteld in de Wet geluidhinder.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning 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 5725 en NEN 5740.

Overigens is er in 2008 voor deze locatie al een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek en het daaraan voorafgaande vooronderzoek blijkt dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Sindsdien hebben er geen nieuwe activiteiten, geen wijziging van de onderzoeksopzet en geen wijziging in toetsingsnormen plaatsgevonden. Het uitgevoerde bodemonderzoek uit 2008 is daarmee voldoende om de bodemkwaliteit vast te stellen.

4.2.2 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de verbouw van de bestaande bebouwing en uitbreiding van het gehele pand tot 3 bouwlagen. De fundering van de bestaande bebouwing zal worden gehandhaafd en er worden geen bodemingrepen verricht die dieper reiken dan de bestaande fundering. Daarnaast wordt het bestaande niet wederrechtelijke gebruik, namelijk winkel-/bedrijfsfuncties op de begane grond, als zodanig gehandhaafd. Gezien het vorenstaande is het opnieuw uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Het nader onderzoeken van de bodemkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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);

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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, omdat een overschrijding van de grenswaarden bijna niet voorkomt.

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.

4.3.1.2 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.

4.3.2 Onderzoekresultaten

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage, uitgevoerd in het kader van het centrumplan, blijkt dat de grenswaarden, in de omgeving van het projectgebied, langs wegen niet worden overschreden. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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:

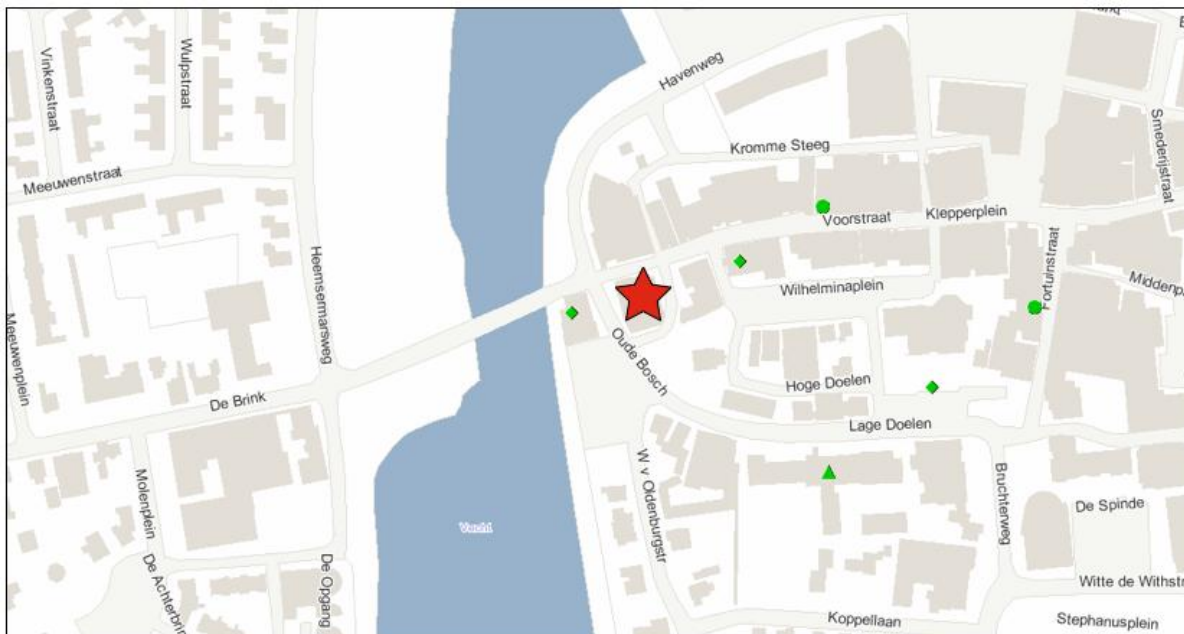
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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.

4.4.2 Onderzoekresultaten

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van risicovolle inrichtingen;
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 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 bedrijven en milieuzonering indicatief zijn worden deze afstanden wel als vertrekpunt genomen door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

4.5.1.1 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.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Hierna zijn de richtafstanden per milieucategorie en omgevingstype weergegeven. In voorliggend geval is het projectgebied gelegen in het centrumgebied en gezien de functiemenging in de directe omgeving is het aan te merken als een 'gemengd woongebied'.

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

4.5.2 Onderzoeksresultaten

4.5.2.1 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).

4.5.2.2 Externe werking

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

In voorliggend geval worden er twee functies binnen het projectgebied mogelijk gemaakt 'wonen' en 'centrumvoorzieningen'.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De functie 'centrumvoorziening' betreft een milieubelastende functie voor de omgeving en dient op basis van de VNG-uitgave te worden getoetst. In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd die

binnen het projectgebied mogelijk worden gemaakt. Tevens is aangegeven onder welke milieucategorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de bedrijfsmatige activiteit en de gevel van de dichtstbijzijnde milieugevoelige object en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt. Opgemerkt dat de woonappartementen gesitueerd boven de desbetreffende functies in onderstaande tabel buiten beschouwing zijn gelaten.

Functie	Categorie en richtafstand	Werkelijke afstand tussen bedrijfsactiviteit en dichtstbijzijnde milieugevoelige object
Bedrijvigheid	2 (gemengd gebied 10 meter)	> 10 meter
Detailhandel	1 (gemengd gebied 0 meter)	> 10 meter
Horeca (restaurant/snackbar)	1 (gemengd gebied 0 meter)	> 20 meter

In voorliggend geval wordt er aan alle richtafstanden voldaan. Daarnaast wordt opgemerkt dat de genoemde functies op basis van het geldende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is geen sprake.

Opgemerkt wordt dat boven de bedrijfsfuncties woonappartementen worden gerealiseerd. Op basis van lijst 4 (functiemenging) van de VNG-uitgave kan worden geconstateerd dat de bedrijfsactiviteiten weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving en daarom onder categorie A vallen. Inhoudende dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd en dat de eisen van het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven voldoende toereikend zijn.

4.5.2.3 Interne werking

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

In de omgeving van het projectgebied zijn diverse detailhandelsvestigingen, kantoren en restaurants aanwezig. Dergelijke functies vallen op basis van de VNG-uitgave in categorie 1. In rustige woonwijken geldt dient bij categorie 1 inrichtingen een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden. In voorliggend geval is echter sprake van een gemengd gebied inhoudende dat de richtafstand met 1 stap mag worden verminderd. Hiermee komt de richtafstand op 0 meter en wordt er voldaan aan de gestelde richtafstanden.

Aan de Voorstraat 52 bevindt zich muziekcafé De Troubadour. Buijvoets bouw- en geluidsadviesing uit Oldenzaal heeft een akoestisch onderzoek (d.d. 16 december 2013) uitgevoerd om te beoordelen of de nieuwe appartementen hinder ondervinden van het café. Hierna zijn de conclusies uit het akoestisch onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Onder de genoemde uitgangspunten, zoals opgenomen in het onderzoeksrapport, wordt bij een muziekgeluidniveau van 90 dBA in het café de norm voor het langtijd gemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ bij de nieuwe appartementen niet overschreden. Voor de beoordeling zijn de bestaande woningen, waaronder de woning bij punt 4 (Oude Bosch 11b) in eigendom van de initiatiefnemer van het bouwplan, maatgevend. Het bouwplan van woningen vormt geen extra beperking voor het café en bij de woningen van het plan is voor de geluidemissie t.g.v. het café sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

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

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

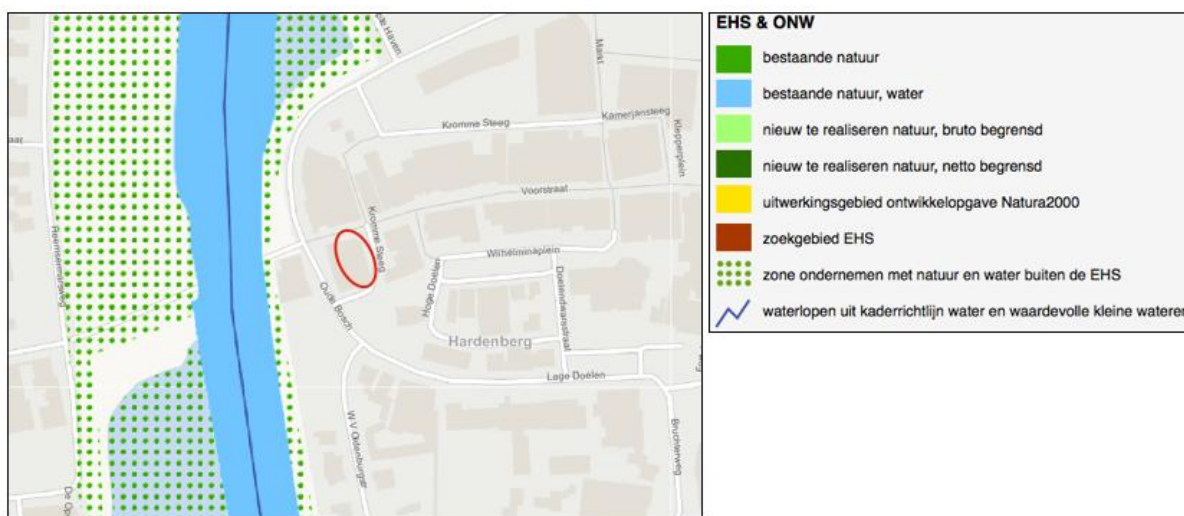
Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die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

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van circa 7,5 kilometer. Gezien de afstand van het projectgebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.6.1.2 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.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 40 meter afstand. In afbeelding 4.2 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 4.2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Noord-Holland)

Het projectgebied is gelegen op korte afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur. De voorgenomen ontwikkeling brengt geen areaalvermindering met zich mee. De ontwikkeling vindt plaats in de stedelijke omgeving en er zijn gebouwen en infrastructuur gelegen tussen het projectgebied en de EHS. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussengelegen gebied is er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.2 Soortenbescherming

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

EcoGroen advies uit Zwolle heeft op deze locatie in 2004 een Flora- en faunawet onderzoek uitgevoerd, waarvan in 2007 een actualisatie heeft plaatsgevonden. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de betreffende bebouwing potenties heeft voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Voor het overige zijn er geen beschermende soorten aangetroffen.

In 2013-2014 heeft EcoGroen advies een actualiserend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna is de onderzoeksopzet en zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het vleermuizenonderzoek is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol en de vleermuissoortenstandaards. In deze standaard is beschreven waaraan een vleermuizenonderzoek (minimaal) moet voldoen om het gebruik van een verblijfplaats door vleermuizen vast te kunnen stellen. In het plangebied dienen vier nachtelijke bezoeken verspreid over het jaar te worden uitgevoerd. Specifiek gaat het om twee nachtelijke bezoeken in de periode half mei-half juli (2014) gericht op kraamkolonies/ zomerverblijfplaatsen en twee nachtelijke bezoeken in augustus-september (2013) gericht op baltslocaties/paarverblijfplaatsen van groepjes vleermuizen. De bezoeken worden door 1 persoon uitgevoerd en zullen plaatsvinden rond de schemering, waarbij uit-/invliegende exemplaren kunnen worden vastgesteld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een batdetector. Met een batdetector zijn vrijwel alle vleermuissoorten op naam te brengen. Het exacte moment van de onderzoeken is afhankelijk van het weer. Het moet namelijk droog, niet te koud en nagenoeg windstil zijn.

De metingen zijn in september 2013 en in mei/juni 2014 uitgevoerd. Tijdens de metingen zijn in de bebouwing geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Daarnaast zijn tijdens de nachtelijke onderzoeken eveneens geen vliegroutes vastgesteld. Wel zijn enkele kort foeragerende en/of passerende Gewone dwergvleermuizen en Laatvliegers in het plangebied waargenomen.

In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Ook zijn geen vliegroutes waargenomen. De beoogde werkzaamheden kunnen dus worden uitgevoerd zonder dat daarbij sprake zal zijn van verstoring of vernieling van beschermde vleermuisleefgebieden. Bij de werkzaamheden hoeft zodoende geen rekening te worden gehouden met vleermuizen en is het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet voor vleermuizen niet aan de orde.

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

4.6.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen significante negatieve gevolgen voor beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

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

4.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Het Masterplan Plus Centrum Hardenberg (d.d. november 2005) geeft aan dat de locatie archeologisch interessant is. In het kader van het Masterplan Plus Centrum Hardenberg heeft het bureau BAAC bv, (bureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuurhistorie en Cultuurhistorie) te Deventer in februari 2005 een archeologisch veldonderzoek heeft gedaan (BAAC rapport 04.193). Daarom zijn in het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum' dubbelbestemmingen opgenomen om zodoende eventuele archeologische waarden te beschermen danwel veilig te stellen.

Het projectgebied is op basis van het geldend bestemmingsplan gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 0,4 meter en een oppervlakte hebben groter dan 250 m² is een archeologisch onderzoek vereist.

In voorliggend geval wordt de fundering van de bestaande bebouwing gehandhaafd. Er vinden geen aanvullende bodemingrepen plaats in ongeroerde gronden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in voorliggend geval niet noodzakelijk. Dit is ook bevestigd door de archeoloog van Het Oversticht.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het projectgebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving komen enkele rijks- en gemeentelijke monumenten voor, waaronder de stadsmuur, de Stephanuskerk en Het Postkantoor. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van rijks- en gemeentelijke monumenten danwel andere cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggende onderbouw.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek nodig is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport 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.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is of 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). 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 is sprake van een m.e.r.-

plicht (bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C) of een m.e.r.-beoordelingsplicht (bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D).

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.

4.8.2 Situatie projectgebied

In het projectgebied is sprake van de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. In onderdeel D wordt een dergelijke ontwikkeling aangemerkt als: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Voor deze activiteiten geldt, in het geval van een bestemmingsplan, een m.e.r.-plicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijden:

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

Indien de in deze ruimtelijke onderbouwing ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2000 woningen of meer. Tevens is gebleken dat het projectgebied niet is gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied en er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden (zie paragraaf 4.6).

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

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.8.3 Conclusie

Het projectgebied is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving tot gevolg. In verband hiermee is de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. 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.

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.1.3 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.

5.1.4 Waterschap Velt en Vecht

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Velt en Vecht heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 27 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Velt en Vecht en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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).

5.2.2 Watertoetsproces

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Velt en Vecht geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning 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 overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hardenberg. Hierin wordt 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 7 VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.1 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 en omgevingsvergunningen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2 Provincie Overijssel

In januari 2013 ondertekende het gemeentebestuur van Hardenberg met de provincie het convenant "Ruimte voor samenwerking". Onderdeel van deze convenant is dat het verplichte vooroverleg uit de Wro voor ruimtelijke plannen op een andere wijze plaatsvindt. Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben hiervoor bij besluit van 18 december 2012, verz. 10 januari 2013, de vooroverleglijst ruimtelijke plannen (plannen waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is) aangevuld.

GS hebben bepaald dat voor de gemeente Hardenberg geldt dat alleen vooroverleg met de provincie gevoerd hoeft te worden voor zover het gaat om plannen waarvoor de gemeente wil afwijken van het provinciaal ruimtelijk beleid en plannen waarvoor de provincie heeft aangekondigd dat er aanvullend beleid wordt voorbereid.

In voorliggend geval past de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling binnen de kaders van de Omgevingsverordening Overijssel en wordt het voeren van vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

7.3 Waterschap Velt en Vecht

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Velt en Vecht. Derhalve wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek muziekcafé**

Bijlage 3 Actualiserend ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf