

**Toelichting Ontwerp
Bestemmingsplan Goordijk
29 Gramsbergen**

COLOFON

Opdrachtgever: Sima Groep B.V.

Opdrachtnemer: DE LANGE, Stedebouw, Deventer
Ir Gidi de Lange, stedenbouwkundige
Ir Gerard Tijs, milieuadviseur

Nummer: NL.IMRO.0160.000BP00129-OW01

Versie T6

Datum 13 februari 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
Hoofdstuk 2 Beleid	5
2.1 Europees- en rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.4 Conclusie	11
Hoofdstuk 3 Onderzoek	12
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	12
3.2 Onderzoeken	13
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	24
4.1 Algemeen	24
4.2 Beschrijving gewenste situatie	25
4.3 Schetsplan	26
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	27
5.1 Plansystematiek	27
5.2 Uitwerking	27
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	30
7.1 Inspraak	30
7.2 Overleg	30
Bijlagen bij toelichting	31
Bijlage 1	
Bijlage 2	

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor het bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het Sima-terrein dat na sloop van het bestaande bedrijfspand en sanering van de bodem, opnieuw zal worden bebouwd en gebruikt voor de vestiging van zeer lichte bedrijven die geen hinder veroorzaken op de nabijgelegen bestaande woningen en het gelijktijdig realiseren van bijbehorende bedrijfswoningen. Ter plaatse kunnen mogelijk worden gevestigd:

Bedrijfswoningen met kantoorruimte voor bijvoorbeeld administrateur, verzekeringsagent, architect, advocaat, ICT, huisarts, tandarts, fysiotherapeut, logopedist, enz. Ook kan gedacht worden aan mogelijkheden voor de bouw van een kerkgebouw, uitvaartcentrum of kinderopvang.



Afbeelding 1 Luchtopname Goordijk 29 Gramsbergen (voormalige SIMA terrein)

1.2 Aanleiding

Twee jaar geleden is het bedrijf verhuisd. Sindsdien staat het bedrijfsgebouw leeg. Gekozen is voor een invulling van het terrein. Gedacht wordt aan de vestiging van zeer lichte bedrijven, die geen hinder veroorzaken op de nabijgelegen bestaande woningen en het gelijktijdig realiseren van maximaal vier bedrijfswoningen. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd waarmee het totaal aantal bedrijfswoningen in het plangebied maximaal 5 kan worden.

Voor het gebied is een saneringsplan opgesteld. Zodra de bebouwing is verwijderd en een deel van de verontreinigde grond is afgegraven en afgevoerd, wordt het terrein afgedekt met een schone leeflaag.

Het groen dat aanwezig is tussen de bestaande woonwijk, spoorlijn en kanaal wordt doorgetrokken. Aan de noordzijde is een bosgebiedje gepland.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Goordijk 29 Gramsbergen" bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting;
- Verbeelding;
- Regels.

Bijlagen:

Bijlage 1	Evaluatieverslag bodemsanering WBB-geval 1 NS-emplacement Gramsbergen 16 december 2011;
Bijlage 2	Rapport 2011-□2508-□V1 Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Goordijk 29 Gramsbergen.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Europees- en rijksbeleid**

De Nota Ruimte is op 17 januari 2006 aangenomen. Ze behandelt de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De visie handelt over de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, en hoe een veilige en leefbare samenleving in een aantrekkelijk land tot stand kan worden gebracht. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het motto van de Nota Ruimte is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het Rijk zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte zijn diverse beleidsvelden integraal benaderd. Voor dit bestemmingsplan is met name het 2^e punt zijnde het bevorderen van een vitaal platteland van belang.

Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid/ 2008

In dit beleid, kortweg de 'Realisatieparagraaf' genoemd, geeft het Rijk aan hoe het werkt aan een mooi Nederland en welke nationale ruimtelijke belangen het wil verwezenlijken. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (Nationale Landschappen en EHS) en de bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie en is toegevoegd aan de Nota Ruimte.

AMvB Ruimte/ 2009

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De realisatieparagraaf en de AMvB Ruimte 2009 zijn beide voor dit plan in indirecte zin relevant.

2.2 **Provinciaal beleid**

2.2.1 **Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel**

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, waarin het streekplan, het verkeers- en vervoersplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd, geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel voor 2020 en verder. De hoofddoelstelling van de omgevingsvisie is "een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden". Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In het provinciale model staat het uitvoeringsmodel centraal. Bij dit model draait het om drie vragen. De eerste vraag is of een ontwikkeling wenselijk is. Hierbij zijn de generieke beleidskeuzes van belang. De tweede vraag is waar de ontwikkeling kan plaatsvinden. Hierbij is het ontwikkelingsperspectief van een locatie van belang. Ten slotte is de derde vraag hoe de ontwikkeling kan worden ingepast in het landschap. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van belang. In het navolgende wordt ingegaan op deze drie onderwerpen.

De provincie geeft bij de generieke beleidskeuzes aan dat voor gebiedsontwikkeling op gebied van woningbouw en voorzieningen de zogenaamde SER-ladder moet worden doorlopen. Op basis van de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd. De SER-ladder houdt in dat bij gebiedsontwikkeling eerst moet worden gekeken naar de ruimte die al voor een bepaalde functie beschikbaar is gesteld of die door herstructurering kan worden gesteld. Daarna kan worden gekeken naar de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen. Pas als deze twee opties zijn doorlopen, kan worden gekeken naar het in gebruik nemen van nieuwe terreinen

De Omgevingsvisie richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De hiernavolgende hoofdstukken geven aan dat de met het plan beoogde ontwikkelingen aansluiten bij de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie richt zich op het versterken en beschermen van bestaande en nieuwe kwaliteiten door middel van gebiedskenmerken. De Omgevingsverordening verankert dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Verder dient onderbouwd te worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat voor het gebied is neergelegd.

De gebiedskenmerken zijn inzichtelijk gemaakt op kaarten die nader zijn uitgewerkt in de Catalogus Gebiedskenmerken. Bestemmingsplannen dienen in overeenstemming te zijn met de normerende uitspraken uit voornoemde Catalogus. Voorts worden er richtinggevende uitspraken gedaan. Voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen dienen bestemmingsplannen ook hiermee in overeenstemming te zijn.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is bijvoorbeeld vastgelegd waaraan de woonvisie van een gemeente moet voldoen en hoe wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

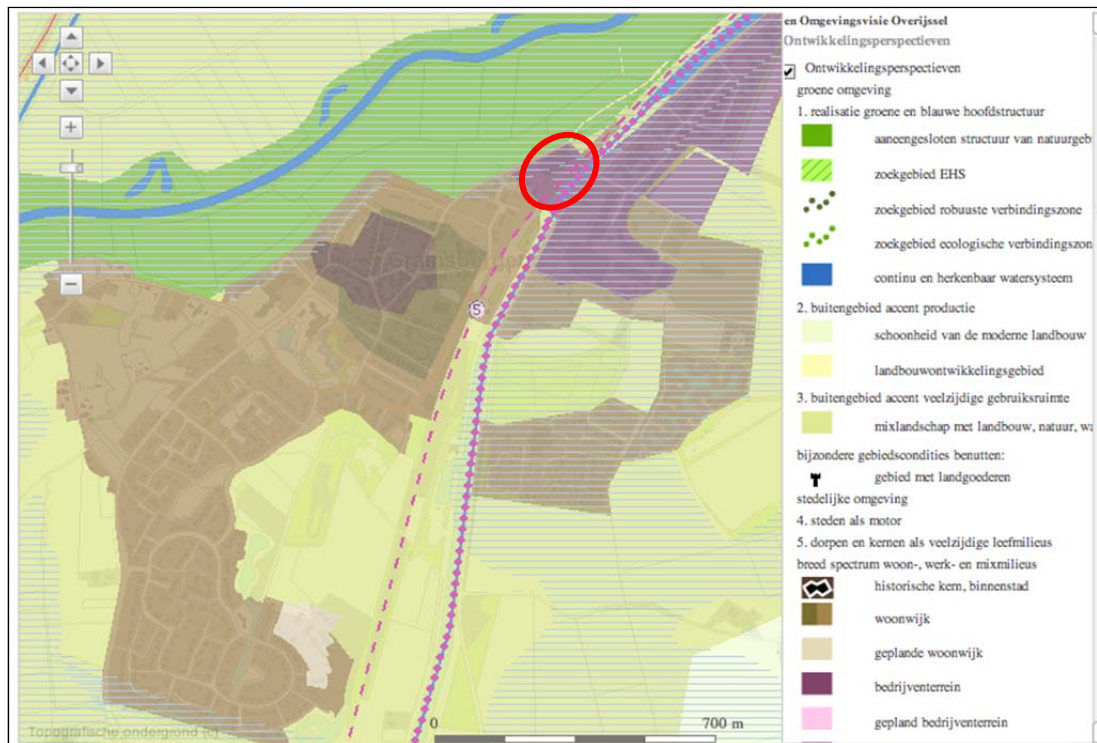
- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

2.2.2 Goordijk 29 Gramsbergen

2.2.2.1 Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied ligt aan de rand van het Vechtbeekdal en is sedert 1955 in gebruik als bedrijventerrein; dit is ook het ontwikkelingsperspectief. Zie afbeelding 2.

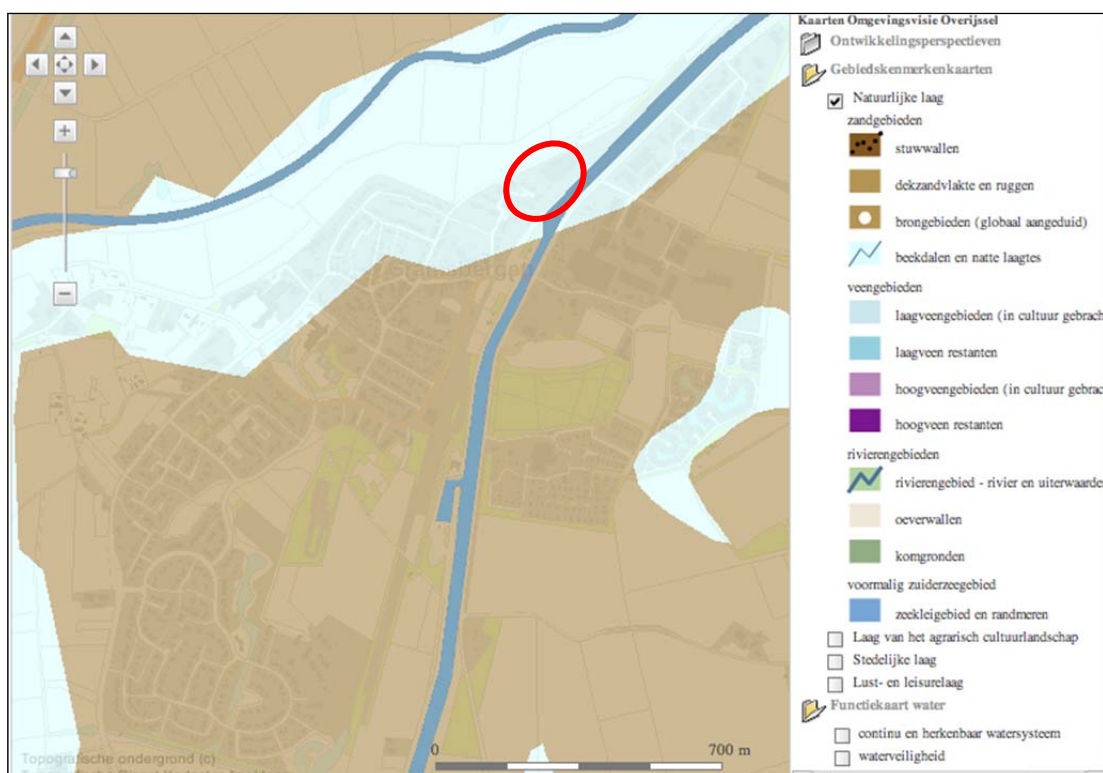


Afbeelding 2 Kaartfragment Ontwikkelingsperspectief, Omgevingsvisie Provincie Overijssel

2.2.2.2 Gebiedskenmerken

Op het gebied Goordijk 29 zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de lust en leisurelaag en de stedelijke laag voor het aanpalende gebied. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op deze drie lagen.

2.2.2.2.1 Natuurlijke laag



Afbeelding 3 Kaartfragment natuurlijke laag, Omgevingsvisie Provincie Overijssel

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen zijn kenmerkend voor het oorspronkelijke landschap van het plangebied. Het is een door de wind gevormd reliëfrijk landschap met relatief grote verschillen tussen hoog/droge en laag/natte gebieden.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat zoveel mogelijk in stand te houden en zichtbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van een meer natuurlijk watersysteem en door het aanbrengen van beplanting met 'natuurlijke', ter plaatsen veel voorkomende soorten.

De Omgevingsvisie geeft aan, dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze moeten bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen, het watersysteem en het oorspronkelijke landschap.

Het plangebied is door de sanering totaal vergraven zodat van de oorspronkelijke natuurlijke laag niets meer aanwezig is en dus ook geen invloed heeft op de verdere planvorming.

2.2.2.2.2 Lust en leisure laag

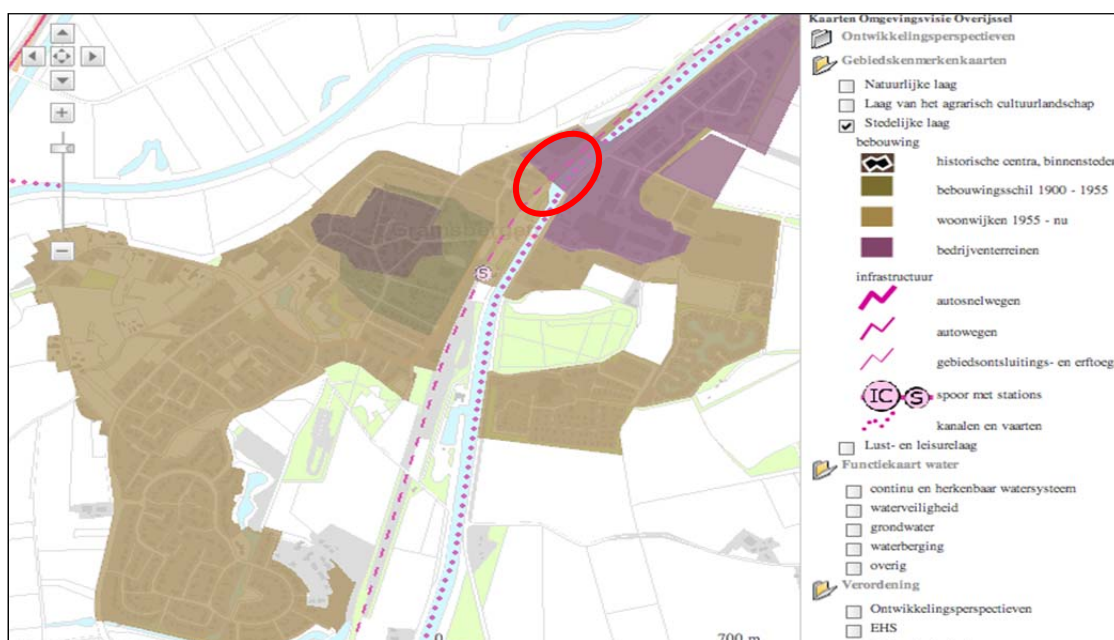
Het plangebied ligt aan de rand van het dorp en maakt onderdeel uit het kenmerkende dorpsaanzicht vanuit het beekdal. Verder zijn hier geen bijzonderheden te vermelden.



Afbeelding 4 Kaartfragment Lust en leisurelaag, Provinciaal Omgevingsplan

2.2.2.2.3 Stedelijke laag

Op onderstaande kaart is te zien dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een groter bedrijvengebied aan de noordoost kant van het dorp Gramsbergen. Naast het plangebied ligt een woongebied, een spoorlijn en een kanaal.



Afbeelding 5 Kaartfragment stedelijke laag, Omgevingsvisie Provincie Overijssel

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019

Op 27 mei 2004 is de toekomstvisie "Hardenberg stapt stevig op de toekomst af" door de gemeenteraad vastgesteld. De visie heeft drie doelstellingen, te weten:

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

Gramsbergen behoort tot de grote kernen van de gemeente Hardenberg. De groei van het aantal extra woningen zal zich in de centrale kernen concentreren, waarbij de groei primair in Hardenberg, secundair in Dedemsvaart en tertiair in Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen dient plaats te vinden. In de kleine kernen houdt de gemeente rekening met de behoefte van de eigen bevolking, waarbij de bouw voor jongeren en ouderen uit de eigen kern centraal staat, om het wegtrekken vanuit het platteland tegen te gaan. In de kleine kernen zal bebouwing bij voorkeur binnen de bestaande kom via inbreiding plaatsvinden.

2.3.2 Welstandsnota

Het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving is een belangrijk streven van de gemeente Hardenberg. Het daartoe te voeren beleid, ook wel aangeduid als welstandsbeleid, wordt in een welstandsnota vastgelegd. Het welstandsbeleid is in 2011 opnieuw geformuleerd en op 29 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Met dit beleid wil het gemeentebestuur potentiële indieners van plannen en ontwerpers inspireren en uitdagen tot het ontwikkelen van plannen die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hardenberg duurzaam ten goede komen. Daarnaast dient het als toetsingskader voor concrete bouwplannen. Met de welstandsnota geeft het gemeentebestuur uitvoering aan de eisen die de Woningwet stelt aan gemeenten, willen zij in de toekomst nog welstands-toezicht kunnen uitoefenen.

In de herziene welstandsnota zijn de waardering van de bebouwing en de te hanteren ambities voor de verschillende delen van de Gemeente, waaronder Gramsbergen, nader uitgewerkt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in 3 niveau's van welstand te weten:

niveau 0= welstandsvrij voor hoofdzakelijk de woon en werkgebieden

niveau 1= algemeen toezicht voor belangrijke structuren zoals historische invalswegen

niveau 2= intensief toezicht voor de topplekken.

De Welstandsnota vermeldt voor Gramsbergen het volgende:

Voor de woonwijken en bedrijventerreinen rondom de historische kern van Gramsbergen zijn de niveau's 0 en 1 van toepassing.

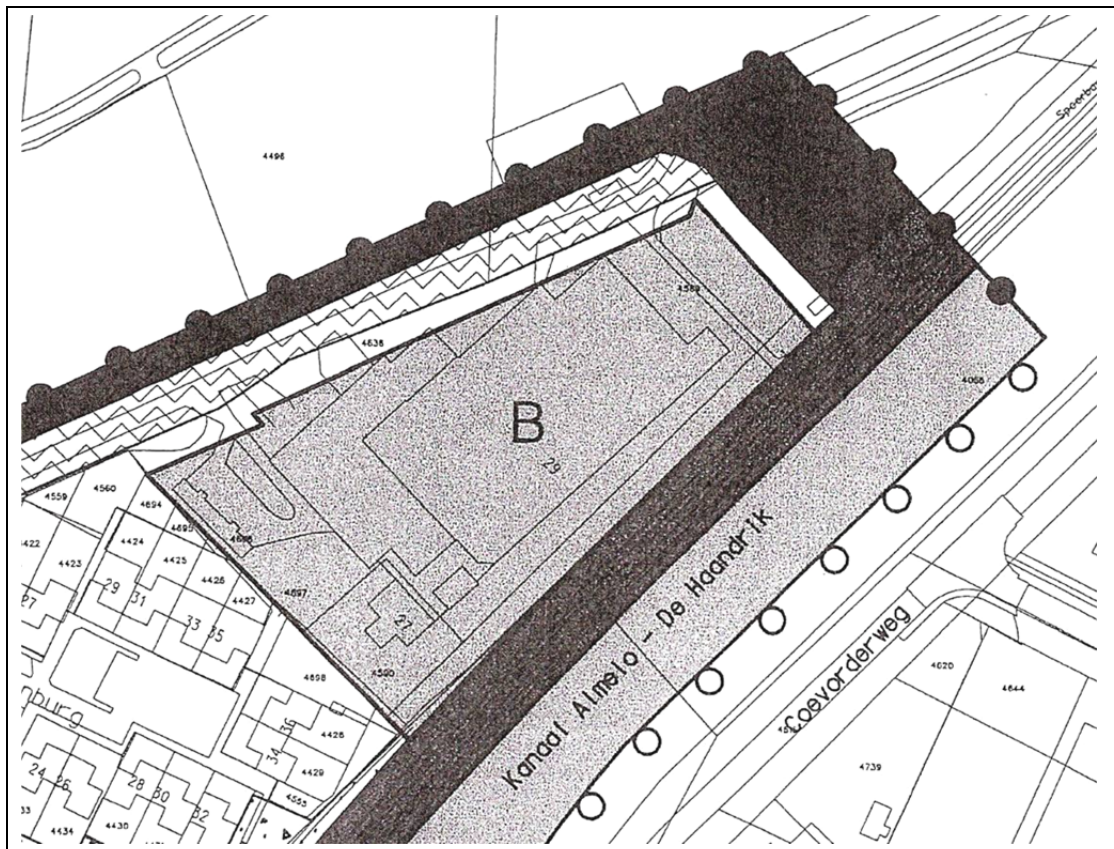
Het plangebied is grotendeels gelegen in de welstandsvrije zone met een laag niveau van toezicht (niveau 0).

2.3.3 Bestemmingsplan 2007

Het plangebied Goordijk 29 heeft volgens het vigerende bestemmingsplan Gramsbergen, dat is vastgesteld en goedgekeurd in 2007, de bestemming B bedrijfsgebied.

Onderstaand zijn hieruit enkele passages van de voorschriften weergegeven:

- Op het terrein zijn o.m. lichte industriële bedrijven toegestaan op een afstand van 30 m van het aangrenzende woongebied.
- De bestaande dienstwoning mag worden gehandhaafd.
- De bouw van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan.



VERKLARING		DUBBELBESTEMMINGEN	
BESTEMMINGEN			
WG	woongebied	A	agrarisch gebied
C	centrumgebied	MB	begraafplaats
S	sportgebied	V	verkeersgebied
R	recreatiegebied →	VR	verkeersgebied railverkeer ←3
B	bedrijfsgebied ←	WA	water
M	maatschappelijke voorzieningen ⇒	G	groenvoorzieningen ←2
		w1	gebied + archeol
		w2	gebied + archeol

Afbeelding 6 Kaartfragmenten van het vigerende bestemmingsplan Gramsbergen

De voorgestane planontwikkeling voor dit gebied past onvoldoende binnen het vigerende bestemmingsplan. Aanpassing van het plan is nodig om de bouw van bedrijfswoningen mogelijk te maken.

2.4 Conclusie

Door de sloop van het bestaande bedrijfspand en de sanering van de bodem kan het plangebied opnieuw worden bebouwd en gebruikt voor de vestiging van zeer lichte bedrijven en het gelijktijdig realiseren van bijbehorende bedrijfswoningen.

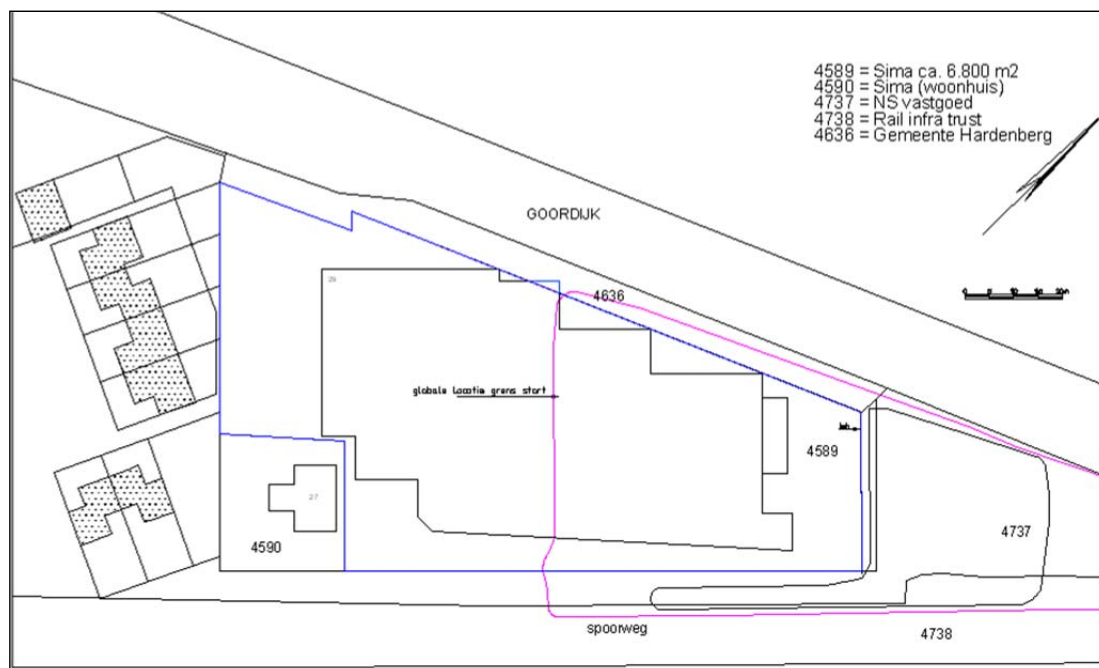
De nieuwe planontwikkeling sluit aan en past binnen de ruimtelijke doelstellingen op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

Op het SIMA-terrein, aangegeven met een blauwe lijn op afbeelding 7, stond tot maart 2011 een groot niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouw. De bedrijvigheid is verplaatst naar het Industrieterrain Gramsbergen.

Opgemerkt wordt dat perceel 4589 is overgegaan in perceel Gramsbergen D 4976. Perceel 4737 is aangekocht door de gemeente Hardenberg.



Afbeelding 7 Oude bedrijfterrein met bebouwing

Onder een deel van het terrein (aangegeven met een paarse lijn) is de bodem verontreinigd. Deze verontreiniging strekt zich, buiten het SIMA-terrein, uit in oostelijke richting. Voor de vervuilde grond is een saneringsplan opgesteld, dat in 2011 is uitgevoerd. De bebouwing is verwijderd waarna een deel van de verontreiniging grond is afgegraven en afgevoerd. Het terrein is daarna afgedekt met een schone leeflaag. Hierop kunnen lichte bedrijven en maximaal 4 bedrijfswoningen worden gebouwd.

De voormalige bedrijfswoning (kavel 4590) is verkocht aan de bewoner en blijft gehandhaafd. Tussen het Sima-terrein en de Goordijk ligt een smalle strook grond in eigendom van de gemeente Hardenberg.

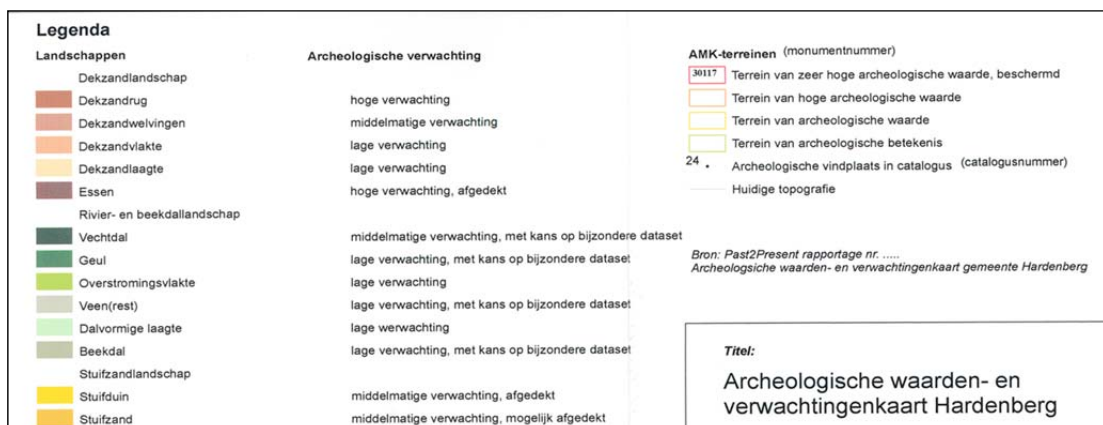
3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling van dit plan wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij onder meer naar de verkeerssituatie, natuur en landschap, milieutechnische aspecten en water.

3.2.1 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Hardenberg worden geraadpleegd. Blijkens deze beleidskaart hebben de percelen in het plangebied een middelmatig hoge tot hoge archeologische verwachting.



Afbeelding 8 Fragment Archeologische verwachtingenkaart, Gemeente Hardenberg

Omdat in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging is een saneringsplan opgesteld waarbij de verontreinigde grond is verwijderd en afgedekt met schone grond.

De bodem van het plangebied is gesaneerd en de bebouwing is, inclusief fundering, gesloopt. Ter plaatse is de bodem dus meerder malen grondig geroerd. Het is daarom niet zinvol om voor het plangebied een archeologisch onderzoek in te stellen.

3.2.2 Bodem

Op de locaties zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn verwerkt in de volgende rapportages:

Terreindeel NS (Vastgoed 4737, 739 en Rail Infratrust 4738, 740)

- NAVOS-onderzoek, Gemeente Hardenberg, locatie Goordijk 29, kenmerk NAVOS-code 075.02, DHV ruimte en mobiliteit, 16 juli 2004;
- Verkennend bodemonderzoek, Balans Hardenberg, Royal Haskoning BV, kenmerk 9R5055, 19 december 2005;
- Nader bodemonderzoek voormalige stortplaats Goordijk Gramsbergen, Oranjewoud BV, kenmerk 165093/02, 12 maart 2007.

Terreindeel Profextru BV (SIMA terrein 4589)

- Verkennend bodemonderzoek Goordijk 29 te Gramsbergen, Tauw BV, kenmerk R3349659.P02/NVH, 19 mei 1994;
- Verkennend bodemonderzoek Goordijk 29 te Gramsbergen, Tauw BV, kenmerk 4310783, 28 november 2003;
- Nader bodemonderzoek voormalige stortplaats Goordijk Gramsbergen, Oranjewoud BV, kenmerk 165093/02, 12 maart 2007.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de bodem matig tot sterk verontreinigd was met zware metalen en PAK's. In het nadere onderzoek is de aard en omvang van de verontreiniging verder uitgezocht (zie bijlage 2). Het blijkt te gaan om een immobiele verontreiniging met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). Plaatselijk is asbest boven de interventiewaarde van 100 mg/kg aangetroffen.

In 2010 is door Arcadis NV een saneringsonderzoek uitgevoerd waarbij de mogelijkheden voor aanpak van dit geval van ernstige bodemverontreiniging (WBB geval 1) zijn verkend.

Dit heeft geleid tot de conclusie dat een gedeeltelijke afgraving en sanering tot de gewenste eindkwaliteit leidt. Vervolgens is in 2011, in opdracht van Stichting Bodemsanering NS (SBNS) te Utrecht, de grondsanering uitgevoerd. Het werk heeft plaatsgevonden in de periode van 29 maart tot en met 28 september 2011

De saneringsdoelstelling is uitgewerkt tot het door ontgraving binnen de perceelgrenzen realiseren van een geschikte leeflaag met een dikte van 1,0 meter voor het gebruik wonen met tuin.

In totaal is 8.740 ton verontreinigde grond en stortmateriaal voor verwerking afgevoerd naar VAR mineralen te Wilp. In het saneringsplan met addendum was uitgegaan van 5.310 m³ (circa 9.000 ton) te ontgraven grond en stortmateriaal. Het verschil in de geraamde en ontgraven hoeveelheden is toe te schrijven aan de verschillen tussen de werkelijke maaiveldhoogte en de vaste maaiveldhoogte voor de sanering (+10,21 m NAP). Voor de ontgraven grond is in totaal 6.550 m³ schoon zand en 3.349 m³ teelaarde aangevoerd.

De verontreiniging is aan de noord- en de zuidoostzijde en bij de woning nr. 27 ontgraven tot op de perceelgrenzen. Op een aantal perceelgrenzen is verontreiniging in gehalten boven de maximale waarden voor de bodemkwaliteitsklassen Industrie achtergebleven. De overige putwanden voldoen aan de terugsaneerwaarde. Alle restverontreinigingen bij putwanden en -bodems zijn gescheiden van de aanvullingen middels geotextiel als signaallaag.

Bij de uitvoering van de sanering is geen grondwater onttrokken.

Vanwege de aanwezigheid van restverontreinigingen en een leeflaag zijn gebruiksbeperkingen en nazorg aan de orde. Hiervoor is een nazorgplan opgenomen.

Voor verdere details over de uitgevoerde grondsanering en het nazorgplan wordt verwezen naar bijlage 1.

Conclusie:

Met het ontgraven van de verontreinigde grond zijn de milieuhygiënische en humane risico's bij het toekomstig gebruik wonen met tuin binnen de ontgravingscontour opgeheven en is de planlocatie geschikt voor de nieuwe bestemming.

3.2.3 Ecologie

3.2.3.1 Natura 2000

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en bescherming van wilde flora en fauna.

3.2.3.2 Flora en faunawet

In de Flora- en faunawet wordt het volgende gesteld: "eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving". Dit betekent dat onderzocht dient te worden of middels de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

3.2.3.3 Goordijk 29

Het plangebied ligt ver weg van beschermde natuurgebieden. Het ligt aan de rand van het groene Vechtdal landschap en er zijn geen Natura 2000 gebieden in de directe omgeving aanwezig. Er worden geen nadelige effecten verwacht op de omgeving als gevolg van de bestemmingswijziging.

Voorafgaand aan de bodemsanering is de bebouwing van het gehele terrein verwijderd waarna de bovengrond is afgegraven. Om deze redenen heeft het weinig zin om nader onderzoek te doen naar de aanwezigheid van flora en faunawaarden die bescherming behoeven. Aangenomen mag worden dat er geen waarden meer zijn in dit terrein.

De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

3.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid wil burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen bieden.

Beleid

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) zijn de uitgangspunten en ambities voor het nieuwe externe veiligheidsbeleid vastgelegd. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau voor gevaarlijke stoffen te bieden.

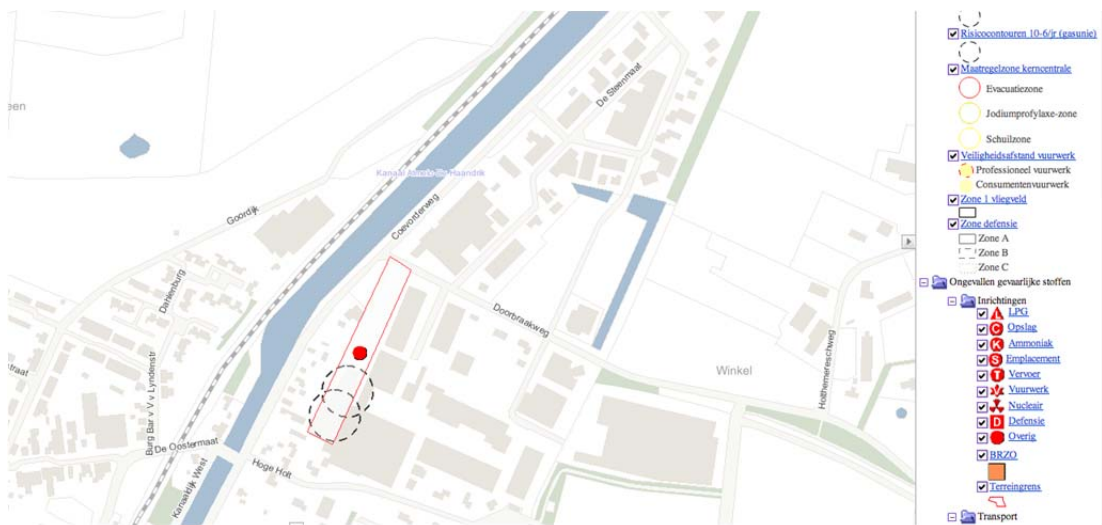
Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10-6-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.



Afbeelding 9 Kaartfragment externe veiligheid, Risicokaart.nl

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens bovenstaande inventarisatie geen risicovolle objecten. Hieruit volgt de conclusie dat de externe veiligheid geen bezwaren oplevert voor een bestemmingswijziging.

3.2.5 Geluid

Binnen het plangebied wordt de bestemming Bedrijfsgebied B omgezet in lichte bedrijvigheid met bedrijfswoningen en zal het toekomstige feitelijke gebruik hierdoor veranderen.

Geluidhinder

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag

belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies. Voor onderhavig plan is alleen verkeerslawaai van weg en spoor van belang.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Coevorderweg, de Goordijk en de railverbinding Zwolle - Emmen. De Goordijk is gezien de lage verkeersintensiteit niet relevant, maar de andere wel. In verband hiermee is door VOBRU in augustus 2011 een akoestisch onderzoek gedaan naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de bedrijfswoningen.

Wegverkeerslawaai

De conclusie van het VOBRU onderzoek is dat de Coevorderweg niet zal leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) voor de 4 bedrijfswoningen binnen de aangeduide zone van het bestemmingsplan.

Spoorweglawaai

Binnen het op de Verbeelding aangegeven vlak met de aanduiding dw-4 mogen maximaal 4 bedrijfswoningen worden gebouwd. Aan de zijde van de Goordijk is dit vlak begrensd door een bouwgrens, aan de zijde van de spoorbaan door een scheidingsgrens. Binnen dit vlak mogen de bedrijfswoningen vrij worden gesitueerd.

Indien een gevel van een bedrijfswoning op de genoemde scheidingsgrens wordt gebouwd is de geluidsbelasting van het railverkeer maximaal. Naarmate de bedrijfswoning(en) dichter naar de Goordijk wordt (worden) gesitueerd zal de geluidsbelasting afnemen. Aangezien nu nog niet exact bekend is hoeveel bedrijfswoningen er gebouwd zullen worden en waar precies, is nu niet te berekenen hoeveel dB de geluidsbelasting per gevel van de bedrijfswoningen zal worden.

Gezien deze onzekerheid is er voor gekozen om de geluidsbelasting te berekenen voor het ongunstigst gelegen punt, het punt dus dat het dichtst bij de spoorbaan ligt. Hier is de geluidsbelasting het hoogst. Alle andere punten liggen verder van de spoorbaan en ontvangen dus minder geluid.

De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 63 dB. Dit is meer dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB maar minder dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB. Voor dit gebied moet daarom door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hardenberg een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De procedure daarvoor kan gelijk oplopen met de procedure van het bestemmingsplan.

Voor het kunnen vaststellen van een hogere grenswaarde van 63 dB voor spoorlawaai geldt tevens de vereiste van een (maximaal) binnenniveau van 35 dB. Een berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel dient dit aan te tonen, eventueel bij de bouwaanvraag te overleggen.

Onderstaand worden de voorwaarden aangegeven voor het vaststellen van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde:

- a) nog niet geprojecteerde (bedrijfs)woningen dan wel geprojecteerde (bedrijfs)woningen, die:
 - in de omgeving van een station of halte gesitueerd worden;
 - verspreid gesitueerd worden buiten de bebouwde kom;
 - *ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;*

- ter plaatse gesitueerd worden ter vervanging van bestaande bebouwing;
 - in een stads- of dorpsvernieuwingsplan zijn opgenomen;
 - door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afschermdende functie gaan vervullen voor andere woningen – in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende functie wordt toegekend – of voor andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen of
 - door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.
- b) een nog niet geprojecteerde, geprojecteerde of te wijzigen spoorweg, voor zover deze spoorweg een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie zal vervullen.

Voor verdere details van het geluidsonderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Conclusie

De aspecten wegverkeerslawaai en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor de planontwikkeling indien met het vaststellen van het bestemmingsplan gelijktijdig een hogere voorkeursgrenswaarde wordt vastgesteld voor het spoorweglawaai. Dat is mogelijk om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid.

3.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijke relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen in het plangebied wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen / handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten die is gebaseerd op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (VNG 2009). In deze uitgave wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed ervan kan uitgaan. Aan de hand van een aantal aspecten wordt de milieu-invloed bepaald. Ruimtelijk relevant (uitgedrukt in indicatieve afstanden/hinderzones) zijn daarin de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstandsindicatie bepaalt daarbij uiteindelijk in welke van de zes categorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat de categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De afstanden in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn indicatief. Er kan alleen gemotiveerd van af worden geweken.

Situatie en normstelling

Binnen het plangebied is thans één bedrijfswoning aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere bedrijven. De kant van de bestaande bedrijfswoning grenst aan een bestaande woonbuurt. Voor de afstandenzonering is de "situatie rustige woonbuurt" van toepassing.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wetmilieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in de tabel op de volgende pagina.

MILIEUCATEGORIE	MINIMALE AFSTAND (meters)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000

In de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor maar wel is sprake van een naastgelegen woongebied Dahlenburg. De woonadressen 29, 31, 33, en 35 grenzen direct aan het plangebied en dus vallen binnen de invloedssfeer van de nieuwe bestemming.

Locatie	Afstand tot bs1 (m)	Minimaal vereiste afstand voor bs1 (=milieucat. A) (m)	Afstand tot bs2 (m)	Minimaal vereiste afstand voor bs2 (=milieucat. B) (m)
Dahlenburg 29	26	10	51	30
Dahlenburg 31	22	10	47	30
Dahlenburg 33	14	10	39	30
Dahlenburg 35	11	10	36	30

In bovenstaand overzicht zijn de afstanden weergegeven van deze woningen tot aan scheidingslijnen bs1 en bs2 zoals die op de verbeelding zijn weergegeven. Uit het overzicht kan worden geconcludeerd de afstanden van deze woningen tot de bestemmingsgrens bs 1 en bs2 ruimschoots voldoen aan de vereiste.

3.2.7 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

1. woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
2. infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
3. kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van bedrijfskavels met maximaal 4 bedrijfs-woningen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.2.8 Verkeerssituatie

Het plangebied is gelegen aan een doodlopende ontsluitingsweg. Er is hier geen hinder van doorgaand verkeer te verwachten qua geluid of anderszins. Op eigen terrein kan voldoende parkeergelegenheid worden aangelegd, zowel ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als voor de bedrijfswoningen.

3.2.9 Water

3.2.9.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken. In maart 2011 is over dit plan vooroverleg gevoerd met het waterschap Velt en Vecht over de voor dit plan te hanteren uitgangspunten en de invulling hiervan. In het navolgende is een en ander opgenomen.

3.2.9.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn te vinden in de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan van het waterschap Velt en Vecht, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Hardenberg.

De belangrijkste functies van het water in en rondom het plangebied zijn volgens de Provincie Overijssel:



Afbeelding 10 Kaartfragment functiekaart water, Provincie Overijssel

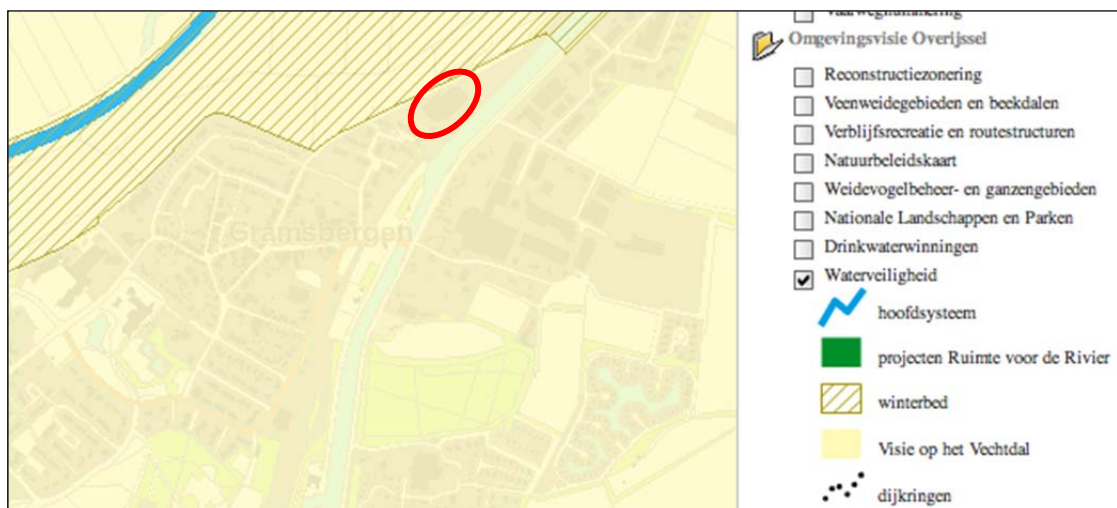
Gemeentelijk beleid – Waterplan Hardenberg

Het waterplan van de gemeente Hardenberg (22 januari 2008) sluit geheel aan bij het gemeentelijke Meerjarenprogramma uit 2005 en de Visienota Buitengebied van 2006. Het water in Hardenberg staat niet op zichzelf. Het water (zowel aan het oppervlak als in de grond) is onderdeel van grotere watersystemen beginnend in Duitsland en eindigend in het Zwarte Water. Het is daarom van belang te weten welke knelpunten en kansen er op dit stroomgebiedniveau allemaal spelen en wat voor consequenties dit voor het watersysteem in Hardenberg heeft. De belangrijkste uitgangspunten van beleid bij deze uitvoering, zijn het niet afwentelen op benedenstroomse gebieden (bijvoorbeeld: het overtollig water mag in buurgemeenten niet tot extra problemen leiden) en het principe van water ‘vasthouden - bergen - afvoeren’.

Het plangebied valt volgens de indeling van het Waterplan Hardenberg onder het ‘Vechtdal’. De Vecht is een groene half natuurlijke laaglandrivier met een robuust watersysteem. Veiligheid van de burgers is de eerste prioriteit. Waar mogelijk zijn herstelprojecten uitgevoerd, hierbij gaan natuurontwikkeling en waterhuishouding hand in hand. Er is volop ruimte voor recreatie in het Vechtdal, zowel op het water als op het land. Hierbij wordt rekening gehouden dat de recreatieve ontwikkelingen niet ten koste gaan van de natuurontwikkeling en de waterhuishouding. De relatie van de Vecht met de steden Gramsbergen en Hardenberg dient daarbij versterkt te worden.

3.2.9.3 Waterveiligheid

Op onderstaand kaartbeeld is de waterveiligheid nader in beeld gebracht. Te zien is dat het plangebied buiten het winterbed van de Vecht ligt en ook buiten de door de provincie Overijssel aangegeven dijkkringgebieden valt.



Afbeelding 11 Kaartfragment waterveiligheid, Provincie Overijssel

Conclusie: De waterveiligheid is voor het plangebied voldoende in orde en legt geen beperkingen op aan de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.9.4 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden maximaal 4 woon-werkkavels gerealiseerd. Deze komen in de plaats van de huidige bebouwing en verharde oppervlaktes. E.e.a betekent dat er netto geen toename/afname van het verharde oppervlak zal zijn en hierdoor de effecten op de waterhuishouding van het gebied gering zijn. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter afstand), primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Nee	Buiten dijkkringgebieden. Geen gevaar voor overstroming . overstromingsrisicoparaagraaf niet nodig
Riolering en afvalwaterketen	ja	Bedrijven en woningen aansluiten op het rioleringsysteem
Wateroverlast (oppervlaktewater)	nee.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	Er is hier geen sprake van grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Volksgezondheid	N.v.t.	Er is geen sprake van invloed op de frequentie van overstorten.
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Natte natuur	Nee	Plangebied maakt geen deel uit van een ecologisch hoofdstructuur of verbindingzone
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig
Recreatie	N.v.t.	
Cultuurhistorie	N.v.t.	Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied.

3.2.9.5 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Dit betekent dat de voorkeur uit gaat naar een bovengrondse afvoer (al dan niet in combinatie met een bodempassage).

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare materialen, zoals opgenomen in de bouwwetgeving.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen worden aangesloten op het rioolstelsel.

3.2.9.6 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat er geen waterbelang aanwezig is. Naar aanleiding hiervan is met het waterschap vooroverleg gevoerd over de stedenbouwkundige invulling van dit plan en daarbij is het wateraspect nader besproken.

3.2.10 Samenvatting en conclusies

Op basis van de uitkomsten van genoemde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bestemmingsverandering past in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en te realiseren is binnen de bestaande regelgeving ten aanzien van bodem, water en milieu.

thema	onderzoek	conclusie	maatregel
Archeologie en monumenten	Middelhoog tot hoge verwachting; bodem door sanering echter geheel vergraven	Nader onderzoek niet zinvol.	
Flora- en fauna	Geen waarden aanwezig	Geen effecten op omgeving te verwachten	
Bodem	Bodem sterk vervuild met asbest en metalen; sanering met afgraving en afdekken met leeflaag mogelijk	Planlocatie na sanering geschikt voor woonfunctie met tuin	Bodemsanering in 2011 volgens plan uitgevoerd
Externe veiligheid	Raadpleging risicokaart	Geen risicovolle objecten in de omgeving aanwezig; dus geen belemmeringen	
Water	Watertoets	Geen waterbelang aanwezig; Alleen toename afvalwater verwacht. Bestaand systeem van afwatering voldoende	Afkoppelen regenwater aansluiting woning op riool
Geluid en verkeer	Geluidsonderzoek naar wegverkeer en spoorgeluidbelasting	Wegverkeer geen overschrijding van normen. Bij spoor wel maar blijft onder de maximale grenswaarde	Vaststelling hogere voorkeursgrenswaarde nodig voor de spoorgeluidsbelasting
Luchtkwaliteit	Toets NIBM	Effecten zijn niet in betekende mate	
Milieuzonering	Minimale afstanden tot aangrenzende woningen	Voldoen ruimschoots	Scheidslijn aanbrengen toepassen functieaanduiding bs1 en bs2

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.1.1 Historie

Gramsbergen is een kern met stadsrechten in de Overijsselse gemeente Hardenberg en is ontstaan op de kruising van twee historische routes nabij de Vecht als hoevenzwermdorp. In 1339 is er in de stad een kasteel, het Huis van Gramsbergen, gebouwd door de heer van Gramsbergen. Het kasteel werd in 1822 afgebroken. Algemeen wordt aangenomen dat vooral de ligging aan de rivier de Vecht heeft bijgedragen aan het ontstaan van Gramsbergen.

Door oorlogen en branden is de stad vaak verwoest en gewijzigd. Daardoor is er weinig bebouwing van voor 1900. Ondanks dat heeft Gramsbergen een beschermd dorpsgezicht. In het beschermde gezicht zijn vooral de Voorstraat en de Kruisstraat beeldbepalend door de samenhang in structuur en bebouwing

Ook buiten het beschermde dorpsgezicht zijn de historische invalswegen (de Voorstraat en de Kruisstraat) nog beeldbepalend. Tot 1940 was de groei geconcentreerd aan en langs deze invalswegen. In de bebouwing langs de invalswegen is deze groei nog steeds afleesbaar.

Planmatige ontwikkelingen hebben Gramsbergen na de jaren '50 gevormd tot een langgerekte kern met hoofdzakelijk woonbuurten ten zuiden van de historische kern. Door de ligging aan de Vecht ten westen van Gramsbergen en de barrièrewerking van de spoorlijn Hardenberg-Coevorden en het kanaal Almelo - De Haandrik ten oosten van de kern, was dit ook de enige logische uitbreidingsrichting.

Tegenwoordig ligt de kern gunstig aan de N34, waardoor het goede verbindingen heeft met zowel Hardenberg als Coevorden en Emmen. In het centrum zijn diverse voorzieningen (waaronder winkelvoorzieningen) te vinden. Direct naast het centrum ligt een verzorgingscentrum. Gramsbergen heeft een NS-station aan de spoorlijn Hardenberg-Coevorden. Ten oosten van de spoorlijn liggen een bedrijventerrein en het recreatiepark 't Hooge Holt.

Mede dankzij de gunstige ligging nabij de N34 heeft de kern Gramsbergen zich de laatste jaren ontwikkeld tot woonkern.

4.1.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het algemene uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is om de lokale kenmerken en kwaliteiten van (authentiek) Gramsbergen te versterken, zogenaamde (culturele) duurzame stedenbouw. Het accent moet daarbij liggen op de informele identiteit van Gramsbergen.

4.1.3 Milieu-uitgangspunten: Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;
3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

De bodemsanering en herontwikkeling van het oude bedrijfsterrein terrein voor lichte bedrijvigheid en wonen, is gericht op zuinig omgaan met de beschikbare ruimte en sluit daarmee aan op het streven naar economische duurzaamheid.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Het voormalige bedrijfsgebouw is afgebroken en de bodem is gesaneerd. Het plangebied, met uitzicht over het Vechtdal, is representatief en biedt goede mogelijkheden voor herstructurering.

Gezien de ligging naast een woongebied is de locatie alleen geschikt voor lichte tot zeer lichte bedrijven. Bij deze bedrijfsvorm is de behoefte aan een bedrijfswoning doorgaans groot.

Daarbij wordt gedacht aan een nieuwe invulling van het gebied met 4 lichte bedrijven gecombineerd met bedrijfswoningen. De bestaande bedrijfswoning zal worden gehandhaafd waarmee het toegestane aantal bedrijfswoningen maximaal vijf wordt. Door de nieuwe bedrijfswoningen langs de Goordijk te situeren kan volop worden geprofiteerd van het uitzicht over de uiterwaarden van de Vecht.

Om deze invulling mogelijk te maken is een 'tweedeling' in de voorschriften (regels) nodig. In het zuidwestelijke gebied (bs1), zeer lichte (milieucategorie A) bedrijven in de sfeer van een aan huis verbonden beroep, in het oostelijke gebied, (bs2), lichte bedrijven (milieucategorie A en B) met bedrijfswoning. Zie voor de precieze ligging van deze gebieden de verbeelding.

Bij milieucategorie A kan gedacht worden aan onder meer: uitgeverij, meubelstoffering, kantoor, verhuurbedrijf, adviesbureau, logopediepraktijk, e.d. 1)

Bij milieucategorie B kan gedacht worden aan het onder A genoemde en verder onder meer aan: kleine kopieerinstallatie, kinderopvang, groepspraktijk, kerkgebouw, dansschool, uitvaartcentrum, e.d. 1) Aangezien deze vorm van lichte bedrijvigheid met bedrijfswoning niet past in het geldende bestemmingsplan is hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1) Zie ook Bijlage 1 van de Regels: 'Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten'.

4.3 Schetsplan

Op onderstaande afbeelding is de boven beschreven gewenste planinvulling gevisualiseerd.



Afbeelding 12 Schetsplan voor een mogelijke invulling van Goordijk 29, Gramsbergen

Toelichting

Aan de zijde van de Goordijk zijn de eventueel te bouwen bedrijfswoningen (maximaal 4) geprojecteerd. Het plangebied presenteert zich daarmee niet meer zo sterk als bedrijventerrein. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving ten goede.

Door de meest oostelijke bedrijfswoning dichterbij de Goordijk te situeren ontstaat een visuele versmalling van de Goordijk en wordt duidelijk gemaakt dat hier de weg eindigt. Komende uit Gramsbergen wordt daardoor het eindpunt van de Goordijk zichtbaar en herkenbaar.

De gebouwen ten behoeve van de (zeer) lichte bedrijven zullen kunnen worden gebouwd achter op de kavels, zodat zij ook nog gedeeltelijk functioneren als geluidscherm tegen het spoorweglawaai.

De bestaande woning op kavel 4590 wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg, bijvoorbeeld langs de bestaande, te handhaven bomen.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden, voor zover noodzakelijk, de regels van het bestemmingsplan toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Het voorliggende Bestemmingsplan Gramsbergen, Goordijk 29 is een geheel nieuw plan gericht op de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsterrein waarop een bodemsanering heeft plaatsgevonden.

5.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze geldt vanaf januari 2010. Een belangrijk aspect in de nieuwe Wro is het digitaal beschikbaar stellen van ruimtelijke plannen waaronder ook het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STR12008) en de plansystematiek (IMRO2008).

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.

De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, en een kaartblad schaal 1:500.

Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan, en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Het merendeel van de functies in het plangebied is in het bestemmingsplan geregeld door een specifieke bestemming te koppelen aan een specifieke functie. De bestemming "bedrijven" neemt het grootste deel voor zijn rekening. Daarnaast is voor de openbare ruimte de bestemmingen "groen" opgenomen.

Ten behoeve van de te realiseren bebouwing zijn bouwvlakken aangegeven die aanduiden waar de bebouwing zich mag bevinden. Binnen dit vlak is nieuwbouw en uitbreiding in principe mogelijk. Ook zijn waar nodig aanduidingen opgenomen over de bouwhoogtes en goothoogtes.

5.2 Uitwerking

In deze paragraaf worden per bestemmingsartikel een korte beschrijving en uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regels van dit plan.

Artikel 1. Begrippen

De begripsbepalingen geven definities van de in de regels gehanteerde begrippen.

Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de regels gehanteerde maten beschreven.

De juridische basis van de uitwerking is te vinden in de voorschriften bij de bestemmingen die artikelsgewijs worden behandeld. Dit zijn:

- Bedrijven - lichte vorm van bedrijvigheid (categorie 1 en 2) in combinatie met wonen

- Groen

Artikel 3 Bedrijven

De voor bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Lichte bedrijvigheid t/m categorie 1 en 2
- b. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, het wonen in een bedrijfswoning;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

Artikel 4 Groen:

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen; met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en verhardingen.

Artikel 5. Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen in alle nieuwe bestemmingsplannen om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Artikel 6. Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden bepaalde vormen van gebruik benoemd, die voor alle gronden binnen het plangebied zijn uitgesloten.

Artikel 7. Algemene afwijkingsregels

Voor een aantal aspecten kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden afwijken van de bestemmingsregels in dit plan.

Artikel 8. Algemene procedureregels

In dit artikel is aangegeven op welke wijze nadere eisen kunnen worden gesteld.

Artikel 9. Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen.

Artikel 10. Slotregel

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar onder meer de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van dit plan komen voor rekening van de aanvrager van dit plan waarvoor met de Gemeente Hardenberg een zakelijke overeenkomst zal worden afgesloten.

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 1 Evaluatieverslag bodemsanering WBB-geval 1 NS-emplacement Gramsbergen 16 december 2011
- Bijlage 2 Rapport 2011--2508--V1 Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Goordijk 29 Gramsbergen