

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Hardenberg, Marlanden II, Havezate Es

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es

Plan: "Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es"
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00313-OW01



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	BESCHRIJVING MARSLANDEN EN HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN LOCATIEKEUZE HAVEZATE ES	12
3.2	BEOOGDE INVULLING	15
3.3	VERKEER EN PARKEREN	18
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	19
4.1	RIJKSBELEID	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	35
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	35
5.2	BODEMKWALITEIT	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	38
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	GEUR (WET GEURHINDER)	42
5.6	ECOLOGIE	44
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	48
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	50
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	52
6.1	VIGEREND BELEID.....	52
6.2	WATERPARAGRAAF	53
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	56
7.1	INLEIDING	56
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	56
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	57
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	59
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	60
9.1	VOOROVERLEG.....	60
9.2	INSPRAAK	60

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 61

BIJLAGE 1:	LADDERTOETS HAVEZATE ES	61
BIJLAGE 2:	STRUCTUURVISIE MARSLANDEN FASE II D.D. 21 OKTOBER 2008	61
BIJLAGE 3:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	61
BIJLAGE 4:	VOORONDERZOEK BODEMKWALITEIT	61
BIJLAGE 5:	UITGEVOERDE BODEM- EN ASBESTBODEMONDERZOEKEN	61
BIJLAGE 6:	ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT	61
BIJLAGE 7:	GEURONDERZOEK	61
BIJLAGE 8:	STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK	61
BIJLAGE 9:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK HAVEZATE ES	61
BIJLAGE 10:	NADER ONDERZOEK SOORTENBESCHERMING HAVEZATE ES	61
BIJLAGE 11:	JAARROND ONDERZOEK HAVEZATEWEG 3/COLLENDORNERDIJK 3	61
BIJLAGE 12:	QUICKSCAN HAVEZATEWEG 5A	61
BIJLAGE 13:	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	61
BIJLAGE 14:	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	61
BIJLAGE 15:	CONVENANT MET WATERSCHAP	61
BIJLAGE 16:	EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE EN VOOROVERLEG	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

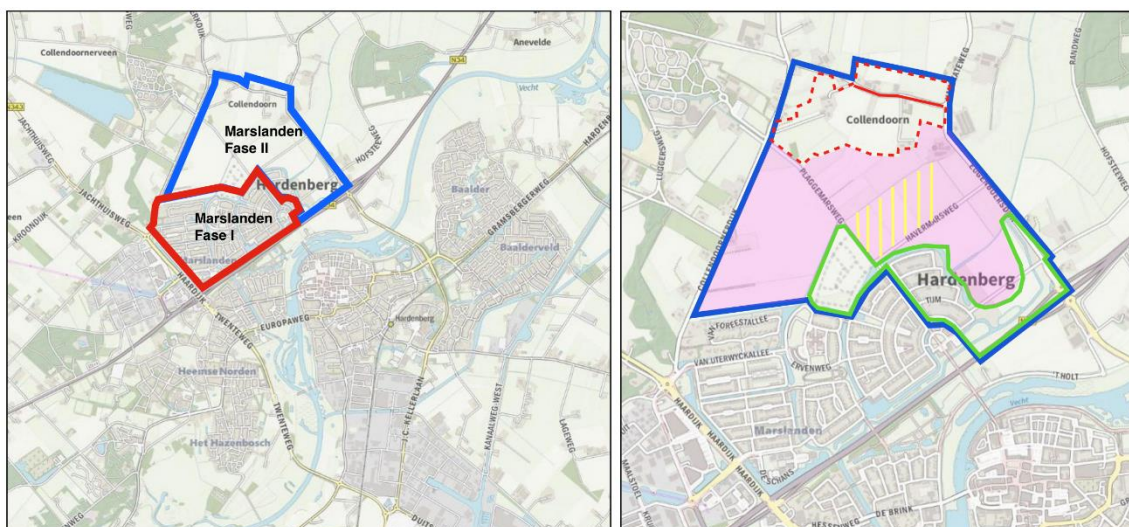
Ten noorden van de stad Hardenberg en de N34 is de woonwijk Marslanden in ontwikkeling. De gemeente is deze wijk aan het uitbreiden tot een woonwijk van circa 3.500 woningen. Het gebied Marslanden is opgedeeld in fase I (het zuidelijke deel, circa 80 hectare) en fase II (het noordelijke deel, circa 130 hectare). Fase I is nagenoeg afgerond. Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte voor de kern Hardenberg is verdere uitbreiding van Marslanden van belang. Met het vaststellen van het Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel is hier voor een deel invulling aangegeven. De deelgebieden Marshoogte en De Cirkel voorzien tezamen in circa 400 woningen. Marshoogte wordt op korte termijn bouwrijp gemaakt en De Cirkel is bijna gerealiseerd.

De gemeente Hardenberg is nu voornemens om de planologische procedure voor het deelgebied Havezate Es op te starten. Dit gebied ligt ter hoogte van buurtschap Collendoorn en het plan is om een woonbuurt te ontwikkelen die het hogere marktsegment bedient. Binnen dit deelgebied zijn circa 90 nieuwe vrijstaande woningen voorzien, waarbij de kavels variëren in oppervlakte tussen 600 m² en 2.000 m². Indien twee naastgelegen percelen gezamenlijk een twee-onder-een-kapwoning willen realiseren is dat ook mogelijk. Tot slot voorziet voorliggend plan in de planologische splitsing van de woning aan de Havezateweg 5/5i en de mogelijkheid tot herontwikkeling van het perceel Havezateweg 5a tot een woonperceel met 1 woning.

Omdat de hiervoor genoemde ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de stad Hardenberg, ten noorden van de N34. De woonwijk Marslanden wordt in twee fasen (Marslanden fase I en Marslanden fase II) aangelegd. Onderhavig plangebied (aangegeven met de rode stippellijn in de rechter afbeelding van figuur 1.1.) omvat deelgebied Havezate Es. Deelgebieden Marshoogte en de Cirkel, welke momenteel in ontwikkeling zijn, zijn met de groene belijning aangegeven. Opgemerkt wordt dat dit bestemmingsplan uitsluitend voorziet in een planologisch kader voor het deel gelegen ten zuiden van de Havezateweg (zie rode lijn). Het deel ten noorden van de Havezateweg evenals het paars gearceerde gebied betreffen toekomstige uitbreidingslocaties, waarbij met de gele arcering het zoekgebied is aangegeven voor een schoolgebouw en sportvoorzieningen. Voor deze gebieden worden te zijner tijd separate planologische procedures doorlopen.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00313-OW01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

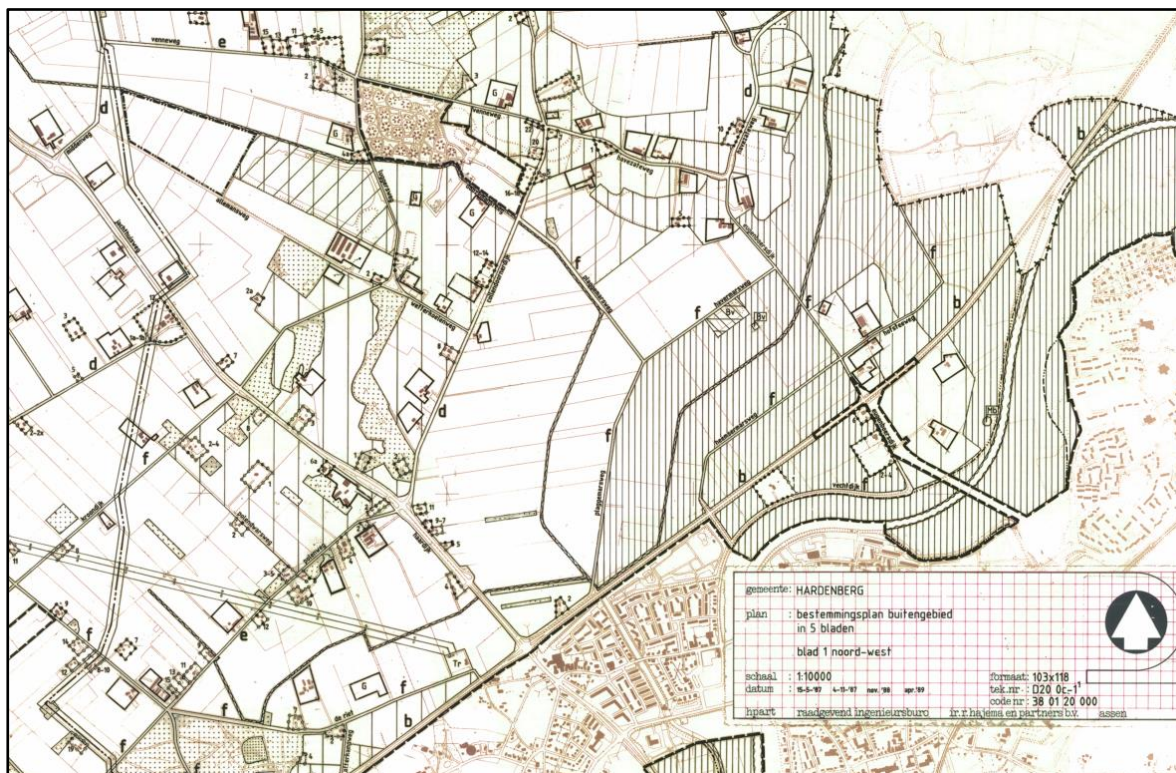
1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

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

1.4.2 Bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg 1989”

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



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

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Hardenberg en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

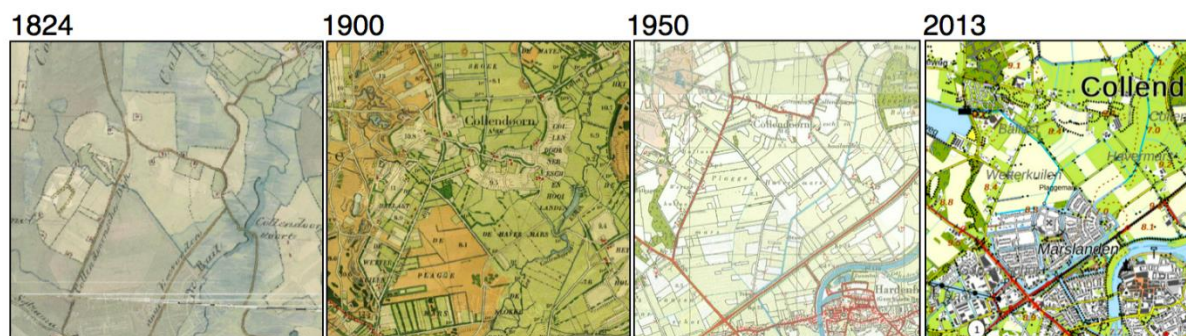
HOOFDSTUK 2 HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Landschappelijke aspecten

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

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

Het gebied rondom Collendoorn kenmerkt zich door een kleinschalig karakter, het aanwezige microreliëf, de Collendoornse es met een afwijkende verkaveling, hoge ligging, open karakter en rondom (historische) boerderijen. Vanuit het historische lint (Collendoornerdijk) heeft de ontginning plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een kenmerkende verkaveling. Het gebied van de marsen kenmerkt zich door een meer open landschap, geen of weinig bebouwing, en strokenverkaveling. In figuur 2.1 is de ontwikkeling van het landschap door de jaren heen weergegeven.



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

2.2 Beschrijving Marslanden en het plangebied

2.2.1 Marslanden fase I

Het nagenoeg gerealiseerde Marslanden fase I beslaat een oppervlakte van ruim 80 hectare en biedt plaats aan ruim 1.200 woningen. Er is een ruim scala aan woonmilieus aanwezig. Globaal genomen kan het woongebied van west naar oost worden onderverdeeld in drie wijkdelen: 'De Lanen', 'Vlinder' en 'Cirkel'.

De Lanen wordt gekenmerkt door een rechtlijnige bebouwingsstructuur. Het gebied ademt de sfeer van een 'tuinwijk'. Er wordt gewoond aan groene en waterrijke lanen. De bebouwing van De Lanen bestaat overwegend uit twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen, die in strakke voorgevellijnen langs de weg zijn gesitueerd. Op plekken waar de lanen breed zijn, komen speelplekken en parkeerplaatsen voor.

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Marslanden II en Havezate Es

2.2.2.1 Marslanden II

Marslanden fase II wordt begrensd door de Collendoornerdijk, de Havezateweg, de Eugenboersdijk en de N34 en de noordelijke rand van fase I. Marslanden fase II is op figuur 2.2. weergegeven met de blauwe belijning. Marslanden is gelegen in het dal van de Vecht; sterk variërend in hoog en laag, open en besloten. Direct langs de Vecht liggen in de lage gebieden de hooi- en weilanden (marslanden). De Molengoot zorgt in de huidige situatie voor de afwatering van het gebied. Het overgrote deel van het huidige gebied is door de ruilverkaveling in grote rechthoekige blokken verkaveld, zogenaamd strokenverkaveling. Voor de deelgebieden Marshoogte en De Cirkel met bijbehorend retentiegebied (groene belijning) is reeds een planologische procedure doorlopen. Marshoogte wordt op korte termijn bouwrijp gemaakt en De Cirkel is bijna gerealiseerd.



Figuur 2.2 Luchtfoto (Bron: provincie Overijssel)

2.2.2.2 Havezate Es

De Havezate Es heeft een meer besloten karakter dan de hiervoor behandelde deelgebieden en bevindt zich op hoger gelegen gronden. Hier bevinden zich de oudste landbouwenclaves (eskampnederzettingen). Bij deze nederzettingen liggen de erven gegroepeerd om de es en hebben een besloten karakter door erf- en wegbeplanting. De gronden ten zuiden van de Havezateweg zijn meer open en grotendeels onbebouwd. De bebouwde erven binnen het plangebied betreffen voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijfspercelen. Op het perceel Havezateweg 5/5i staat woning waarbij sprake is van inwoning. Op het perceel Havezateweg 5a is in de huidige situatie uitsluitend een schuur aanwezig.

In de figuren 2.3 en 2.4 zijn luchtfoto's en foto's van de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen. Zoals reeds beschreven omvat voorliggend bestemmingsplan uitsluitend het deel gelegen ten zuiden van de Havezateweg.



Figuur 2.3 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: provincie Overijssel)



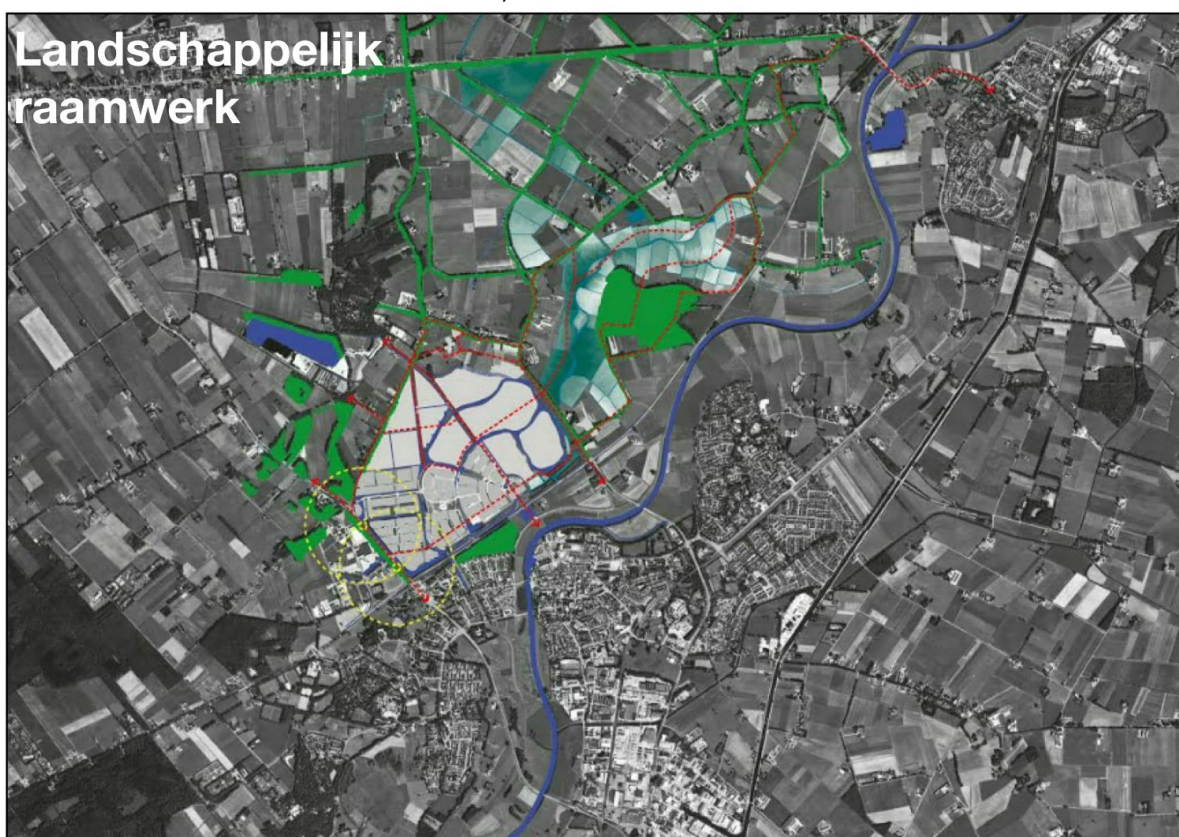
Figuur 2.4 Beelden huidige situatie plangebied (Bron: Atelier Dutch)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

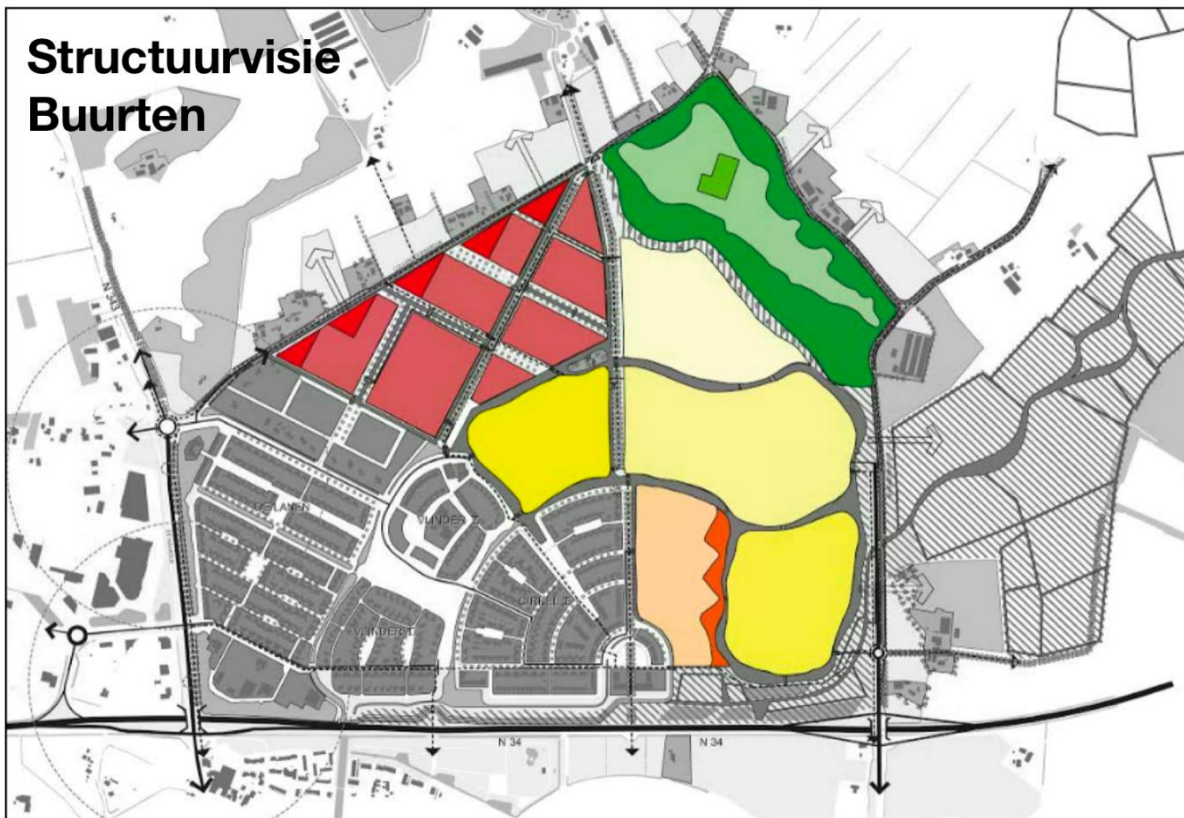
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Ruimtelijke onderbouwing en locatiekeuze Havezate Es

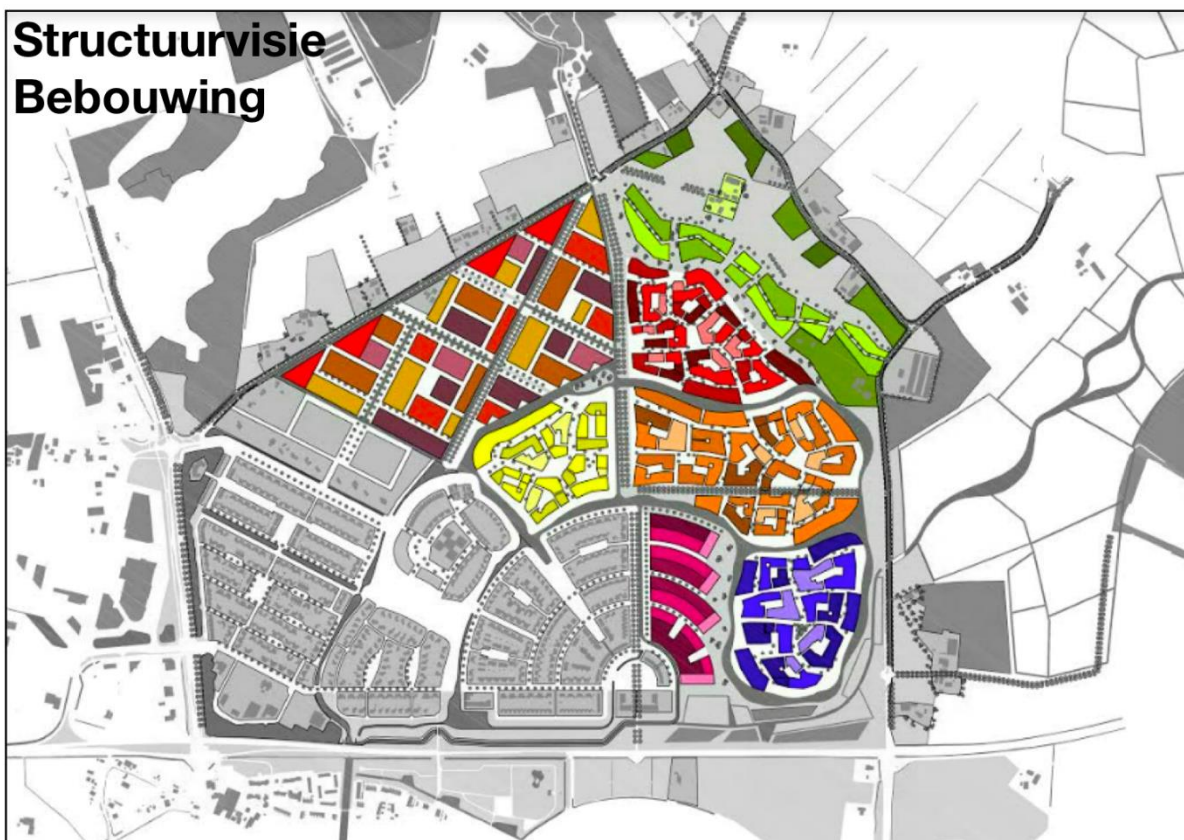
De Havezate Es is onderdeel van uitbreidingswijk Marslanden in Hardenberg. In de “*Structuurvisie Marslanden fase II, d.d. 21 oktober 2008*” (vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hardenberg op 16 december 2008) is reeds te zien dat dit gebied bebouwd zal worden. De locatiekeuze voor deelgebied Havezate Es is dus al gemaakt bij de vaststelling van deze structuurvisie. In de structuurvisie zijn verschillende woonmilieus benoemd en gekoppeld aan specifieke locaties (zie p. 75 e.v. van de Structuurvisie Marslanden Fase II), passend bij de ligging binnen het totale landschappelijk raamwerk en zodanig uitgewerkt dat Marslanden als geheel is ingebed in het landschap, in al zijn verscheidenheid (zie p. 69, 75, 76, 78, 81, 88, 89 en 92 van de Structuurvisie Marslanden Fase II).



Figuur 3.1 Landschappelijk raamwerk Marslanden (Bron: Masterplan)



Figuur 3.2 Structuurvisie buurten Marslanden (Bron: Masterplan)



Figuur 3.3 Structuurvisie bebouwing Marslanden (Bron: Masterplan)

Afhankelijk van de ligging is de meest passende woningbouwprogrammering gekozen. Globaal kan gesteld worden dat richting de kern Hardenberg in de hoogste dichtheid gebouwd wordt. Hier zijn de meeste rijenwoningen te vinden. Richting het noorden, rond Havezate Es, wordt in een lagere dichtheid gebouwd. Hier ligt de nadruk op landschappelijk wonen met voornamelijk vrijstaande en 2¹-kapwoningen. Deze nieuwe kavels zijn circa 600-2.000 m² groot.

Het is de doelstelling om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van Havezate Es te behouden. Met het vervallen van de agrarische functie op deze plek, is het behouden van elementen als bestaande bomen, hoogteverschillen (es) en bebouwing alleen mogelijk als vanuit het standpunt 'behoud door ontwikkeling' wordt geredeneerd. In het belang van het behoud van het bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische karakter van dit gebied, is een combinatie van nieuwe woningen in het bestaande landschap goed denkbaar.

De combinatie van nieuwe woningen in dit bestaande landschap is het meest passend te realiseren in de vorm van een nieuw buurtschap. Daarbij wordt aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing en aanwezige structuren, zodat het 'oude' de basis vormt voor het 'nieuwe'. Vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van dit gebied, gelden voor het nieuwe buurtschap bijzondere uitgangspunten. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de dichtheid en sfeer van Marslanden tot aan de Havezateweg wordt doorgetrokken. Daarvoor is het gebied te waardevol en te kwetsbaar. In de structuurvisie is hierover het volgende opgenomen: Havezate Es vormt een verwijzing naar het historisch bebouwingspatroon, maar is als een es, en niet als een 'hoogte' vormgegeven (zoals bijv. de Marshoogte). Dat houdt in dat het centrale deel van de es onbebouwd blijft en dat de bebouwing zich beperkt tot de lagere randen van de es. De grenzen van Havezate Es worden gevormd door houtwallen langs wegen en aan de zuidzijde door een langgerekte laaggelegen strook.

Omdat het woonmilieu van Havezate Es zich als een zelfstandig buurtschap baseert op het onderliggende landschap, en niet een voortzetting is van de andere woonmilieus in Marslanden, kan deze los van de andere buurten in Marslanden tot ontwikkeling komen. In de structuurvisie is vastgelegd dat dit deel van Marslanden dunner bebouwd wordt, met een sterke dooradering van landschappelijke structuren. Dit is verder uitgewerkt in het Beeldregieplan voor Marslanden (november 2009). Hierin staat het volgende: Havezate Es is historisch en landschappelijk een bijzonder deelgebied in het plan. De natuurlijke hoogteverschillen van het deelgebied geven het een onderscheidend karakter. Het is van belang dat het open karakter van het gebied niet wordt aangetast. Het centrale, hoger gelegen binnengebied van de Es zal onbebouwd blijven. Aan de noordrand van de es (aan de Havezateweg en de Collendoornerdijk) liggen bestaande bebouwde kavels. Die bestaande kavels worden aangevuld met 'nieuwe' clusters met bebouwing. De nieuwe clusters hebben een vergelijkbare opzet als de bestaande kavels. De zuidrand van de Es is het laagst gelegen deel van de es. Hier komt een nieuwe weg, die aansluit op de Collendoornerdijk en de Havezateweg.

Voor Havezate Es geldt dat er gebouwd wordt in een lage dichtheid met grote kavels en voornamelijk vrijstaande woningen. Ook wordt er substantieel ruimte gereserveerd voor landschappelijke structuren en groen. Vanuit landschappelijk oogpunt is voor Havezate Es gekozen voor een eigen stedenbouwkundige structuur die niet aanhaakt op de structuren van Marslanden die passen bij een hogere dichtheid en meer rijenwoningen. Op deze wijze wordt rekenschap gegeven van het bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke karakter van dit gebied, en krijgt Havezate Es een eigen karakter, anders dan de rest van Marslanden.

Bij de uitwerking van Havezate Es zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bouwen in een lage dichtheid
- Voornamelijk vrijstaande woningen
- Grote kavels, groen ingericht (erfplanting)
- Afstand houden tot bestaande bebouwing
- Bestaande bomen, lanenstructuren en hoogteverschillen behouden
- Veel ruimte reserveren voor (nieuw) groen
- Duidelijke beeldregie, aansluitend op het beeld van bestaande bebouwing
- Eventueel: functies toekennen aan de open groene ruimte

3.2 Beoogde invulling

3.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet in het juridisch planologisch kader voor het deelgebied Havezate Es. Binnen dit deelgebied zijn circa 90 nieuwe woningen toegestaan, in de vorm van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De omvang van de nieuwe kavels zijn circa 600-2.000 m². De uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.1 hebben geleid tot het stedenbouwkundig ontwerp zoals weergegeven in figuur 3.4. Opgemerkt wordt dat het ontwerp indicatief van aard is.



Figuur 3.4 *Indicatief stedenbouwkundige opzet Havezate Es (Bron: Atelier Dutch)*

3.2.2 Beeldkwaliteit Havezate Es

In Havezate Es worden landschap en wonen gecombineerd. Het is derhalve het uitgangspunt om nieuwe bebouwing te integreren in het landschap en om tot zo min mogelijk contrast te komen tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De woonhuizen zijn voornamelijk vrijstaand en hebben een de uitstraling van een boerderij, een schuur of anderszins een in de sfeer passende architectuursignatuur.

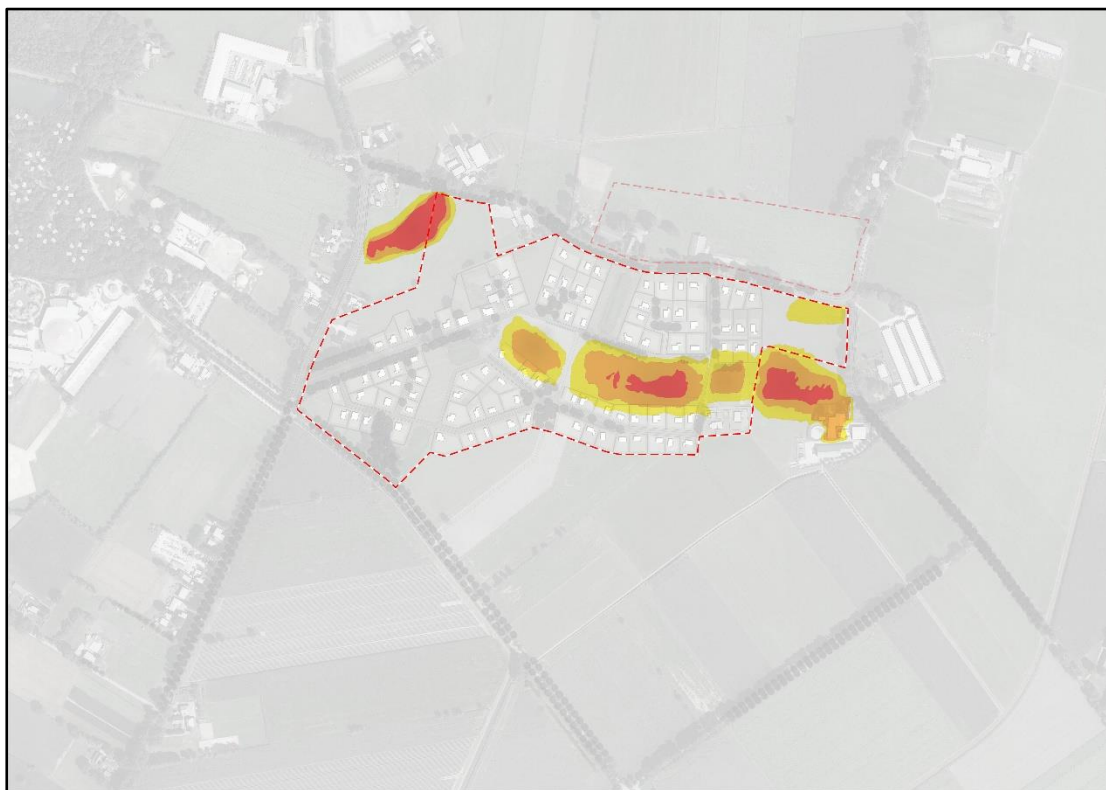
Havezate Es wordt een woongebied met gemêleerd beeld van verschillende grote huizen in riante tuinen. Voor de architectuur kan worden teruggegrepen naar regionaal kritische vormen van bouwen waarbij de bebouwing herkenbaar zal zijn als eigen aan de regio en de es. Dit architectuurbeeld kan dus sterk refereren aan de architectuur van de oorspronkelijke bebouwing in Collendoorn. Ook kunnen meer moderne varianten van dit architectuurbeeld gerealiseerd worden. Uitgangspunt is dat de bebouwing niet te dominant mag zijn, maar een bescheiden architectuur heeft met een 'vleugje romantiek'. Verder geldt dat nieuwe bebouwing in kleurstelling, materialisering, detaillering en architectuur aansluit bij de bestaande bebouwing. Over het algemeen heeft de bebouwing een aardse uitstraling van grove steen, hout, gebakken materiaal. Het centrale 'beeldmerk' is dat alle woningen een lage dakgoot en (in verhouding) een groot dakvlak hebben. De huizen hebben een kap, bij voorkeur een zadeldak, met een lage goothoogte (max. 3,5 m.). Het geheel moet een ontspannen, natuurlijke sfeer uitstralen.

Het vorenstaande is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan, welke gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld zal worden.

3.2.3 Landschappelijke elementen

De Es

Een belangrijk landschappelijk (geografisch) element in het plangebied is de Es. Een verhoging in het landschap welke het gebied kenmerkt. Deze circa 1 á 1,5 meter verhoogde akkergond geeft de kans om de nieuwe wijk Havezate Es een uniek karakter te geven en in te bedden in de lokale omgeving.



Figuur 3.5 Bestaande hoogteverschillen/es binnen het plangebied (Bron: Atelier Dutch)

Bestaande bomen

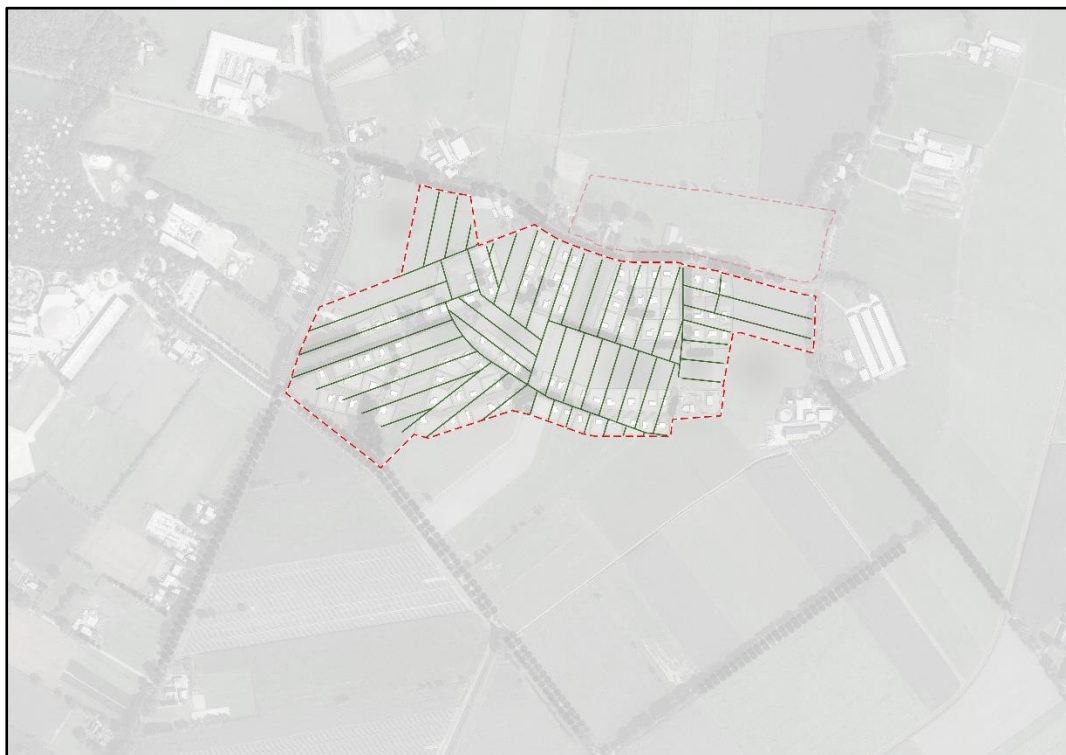
Naast de Es is er ook een aantal grote volgroeide bomen in het plangebied. Zowel solitair, geclusterd alwel als rij/laanbeplanting welke de richting van het landschap accentueert. Deze bestaande bomen kunnen gezien worden als een 'cadeautje' en kunnen de nieuwbouw een volwassen uitstraling en kwaliteitsboost geven. Met deze bomen is in de planvorming zoveel mogelijk rekening gehouden en waar mogelijk geïntegreerd in het ontwerp. Tot slot wordt opgemerkt dat het geen monumentale bomen betreffen.



Figuur 3.6 Bestaande bomen binnen het plangebied (Bron: Atelier Dutch)

Landschappelijke richting

Naast de Es brengen de akkers (en afwatering hiervan) een duidelijke richting in het landschap.



Figuur 3.7 Bestaande landschappelijke richting binnen het plangebied (Bron: Atelier Dutch)

3.2.4 Havezateweg 5/5i en 5a

Op het perceel Havezateweg 5/5i bevindt zich in de huidige situatie een woning met inwoning. Dit bestemmingsplan voorziet planologisch in een splitsing van de wooneenheden. Hierdoor ontstaan er binnen het bestaande hoofdgebouw twee zelfstandige wooneenheden.

De schuur op Havezateweg 5a wordt in de toekomst gesloopt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op het perceel – na de sloop van de schuur – een woning terug te bouwen. Op dit moment zijn echter nog geen concrete bouwplannen aanwezig.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De belangrijkste weg door het gebied is de Havezateweg. Een kleine, maar voor het landelijke gebied belangrijke, weg waaraan het buurtschap Collendoorn is gevestigd. Daarnaast lopen er nog een 3-tal erfontsluitingen door het gebied. Twee daarvan naar erven binnen het plangebied welke getransformeerd kunnen worden. De andere erfontsluiting ontsluit de erven aan de Havezateweg 5/5i (welke gesplitst zal worden) en de Havezateweg 5a. Deze erven zullen ontsloten blijven door het plangebied.

Het plan heeft een verkeersgeneratie van circa 700 verkeersbewegingen per weekdagemaal tot gevolg. Het aantal extra ritten kan zonder enkele moeite via de Havezateweg, Collendoornerdijk en Eugenboersdijk afgewikkeld worden naar de N343 en N34. In het plan-MER Marslanden II is opgenomen dat bij de aansluiting van de N343 op de N34 in de spits wachtrijen kunnen ontstaan en dat het verkeer dat Havezate Es via de Collendoornerdijk het gebied verlaat waarschijnlijk deze wachtrijen licht versterkt. Inmiddels zijn er echter verkeerskundige maatregelen getroffen, onder andere het aanleggen van een onderdoorgang, waarmee de verkeerskundige situatie fors verbeterd is en wachtrijen niet langer te verwachten zijn.

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

3.3.2 Parkeren

De kavels zijn qua omvang van ruim voldoende omvang (minimaal 600 m²) om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. In delen van het plangebied zal in het openbare gebied parkeerplaatsen worden aangelegd voor onder andere bezoekers. In de regels is een bepaling opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

In dit hoofdstuk wordt enkel daar waar relevant ingegaan op de percelen Havezateweg 5/5i en 5a.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat er een laddertoets is uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Havezate Es moet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat Havezate Es een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied betreft, moet niet alleen de woningbehoefte onderbouwd worden, maar ook worden gekeken of er geen mogelijkheden zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling van Havezate Es is afgestemd met de overige gemeenten in de subregio Vechtdal. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde uit het RWP West-Overijssel dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen buiten bestaand stedelijk gebied moeten afstemmen met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten.

In hoeverre past het plan Havezate Es binnen de woningbehoefte?

- a. De woningmarkt van de gemeente Hardenberg is sterk lokaal georiënteerd. Dat betekent dat de aandacht voor de woningbehoefte primair gericht moet zijn op de vraag vanuit de gemeente zelf en secundair op vestigers.
- b. Toevoeging van Havezate Es aan de harde plancapaciteit in de gemeente past uitstekend binnen de (ook door de Provincie erkende) Primosprognose 2019.
- c. De raming van de kwalitatieve behoefte levert op dat er behoefte is aan kavels zoals beoogd in Havezate Es, doch dat het potentiële afzettempo zich vermoedelijk zal uitstrekken over de gehele periode tot aan 2030. Deels valt Havezate Es daarmee dus buiten de planningshorizon van de RWP. De gemiddelde verkoopsnelheid kan worden geraamd op zo'n 9 á 10 kavels per jaar. Bij de ontwikkeling zal wellicht in eerste instantie rekening gehouden moeten worden met een zekere opgehoopte vraag, waardoor in de eerste fase een afzet van zo'n 15 á 20 kavels denkbaar is met daarna gemiddelde porties van 10 per jaar. Dat betekent een afzetperiode van zo'n 8 jaar.

Zijn er geen andere plannen die in de behoefte kunnen voorzien?

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is het noodzakelijk te kijken of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn. Bij de beoordeling van alternatieven is meegenomen dat in Havezate Es een specifiek woonmilieu wordt gerealiseerd waarbij ruimte en openheid van de woonomgeving centraal staan. Op een kleine locatie binnen bestaand stedelijk gebied is het niet mogelijk een vergelijkbare ontwikkeling met dezelfde kwaliteiten in dezelfde omvang te realiseren. De verkenning naar alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied is gericht op de gemeente Hardenberg. Uit deze verkenning blijkt dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties in aanmerking komen voor realisatie van een woonmilieu als Havezate Es.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van Havezate Es in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

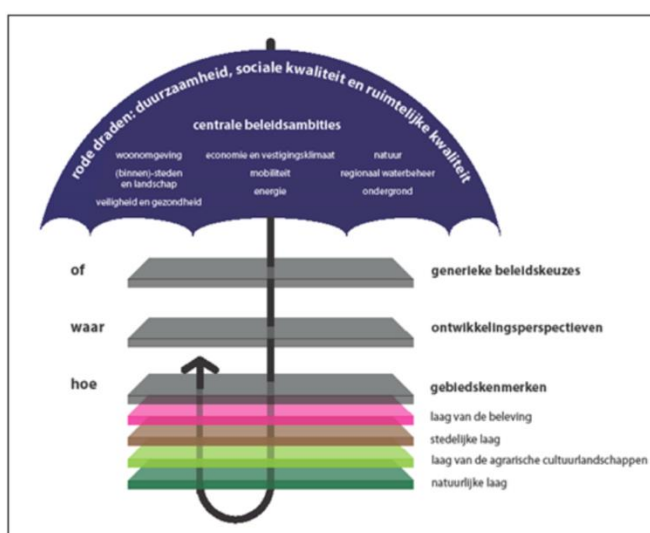
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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

In figuur 4.1. is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. Of - generieke beleidskeuzes

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

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

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en

bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3. Hoe - gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

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

1. 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;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het initiatief betreft de uitbreiding van de wijk Marslanden. Weliswaar buiten de bestaande stedelijke netwerken, maar direct naast toekomstige woongebieden en in overeenstemming met de geldende structuurvisie. Zoals beschreven in subparagraaf 4.1.2 zijn er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties die in aanmerking komen voor realisatie van een woonmilieu als voorzien in Havezate Es. Daarnaast moet het stedelijk gebied worden uitgebreid om te kunnen voorzien in voldoende woningen. Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is of te maken is binnen het bestaande bebouwd gebied en dat de ontwikkeling van Havezate Es de enige realistische mogelijkheid betreft.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Volgens de meest recente Primosprognose (2019) zal de woningvoorraad van de gemeente Hardenberg in de periode 2020-2030 met 1.540 woningen moeten toenemen om aan de behoefte te voldoen. De Primosprognose wordt ook door de Provincie Overijssel gehanteerd. De harde plancapaciteit binnen de gemeente bedroeg per 1.1.2020 1.091 woningen. Havezate Es met circa nieuwe 90 woningen (92, incl. 5/5i en 5a) is nog niet in deze harde capaciteit opgenomen. Dit betekent dat er binnen de komende 10 jaar (meer dan) voldoende kwantitatieve behoefte is voor de ontwikkeling van Havezate Es, dat in de planningslijst (zie bijlage 1) als realisatieperiode 2020-2030 heeft.

In de met de Provincie overeengekomen RWP 2017/2019 is verwoord dat de groei van de woningbehoefte van de gemeente Hardenberg in de periode 2017 t/m 2026 in de bandbreedte tussen 1.365 en 1.680 woningen ligt. De harde plancapaciteit moet daarop worden afgestemd. In de jaren 2017 tot en met 2019 is de woningvoorraad van de gemeente Hardenberg netto met 697 woningen toegenomen. Via deze route bedroeg daardoor de groei van de woningvraag van 2020 tot en met 2026 $1.365 \text{ à } 1.680 \text{ minus } 697 = 668 \text{ à } 983$ woningen. Duidelijk is dat de huidige prognose uitgaat van een groei van de woningbehoefte na 2026, namelijk 1.540 woningen in de periode tot 2030.

Hiertegenover stond per 1.1.2020 een harde plancapaciteit van 1.091 woningen. Die capaciteit ligt dus iets boven de bovengrens van de bandbreedte uit het RWP, maar ver onder de totale woningbehoefte op basis van de Primos-prognose in de periode 2020 tot 2030. De circa 90 nieuwe woningen van Havezate Es (die in de planningslijst opgevoerd zijn voor de periode 2020-2030) en de 2 extra woningen aan de Havezateweg 5/5i en 5a kunnen derhalve aan de harde plancapaciteit worden toegevoegd en passen daarmee in de woningbehoefte voor de komende tien jaar.

Voor een nadere toelichting op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in bijlage 1 deze toelichting. Het voornemen voorziet zowel in de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

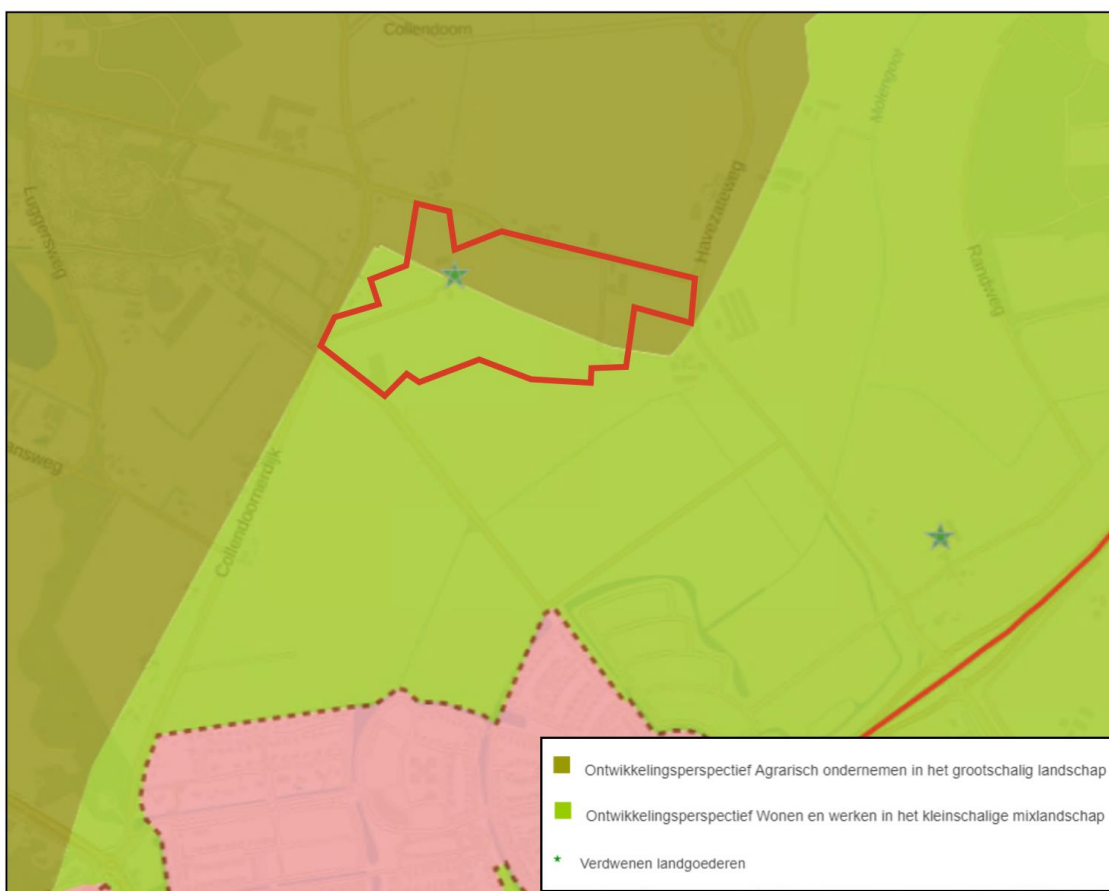
4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

In figuur 4.2. is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied behoort tot de volgende ontwikkelingsperspectieven:

- ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’;

- ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’;



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

‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

De verdere afronding van het woongebied Marslanden sluit aan bij de ambitie om ook de komende jaren voor de kern Hardenberg zowel kwantitatief als kwalitatief te voorzien in de (regionale) woningbehoefte. De

uitbreiding wordt ingepast in de contouren van het bestaande landschap, zodat een uniek en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. Van een belemmering van omliggende (agrarische) functies is geen sprake. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hier wordt gesteld dat de ontwikkeling zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar is.

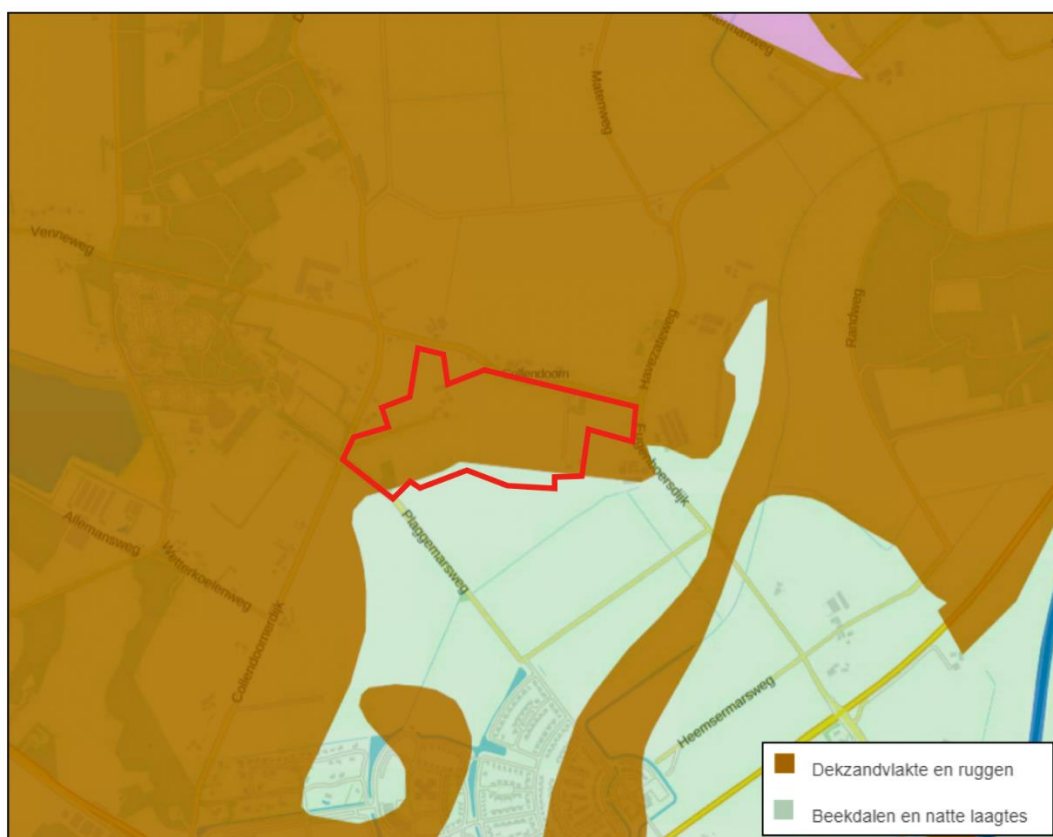
4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” en de “Laag van de beleving” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien het plangebied op basis van deze lagen geen bijzonderheden kent.

1. De ‘Natuurlijke laag’

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Dekzandvlakte en ruggen’ en in zeer beperkte mate als ‘Beekdalen en natte laagtes’. In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede van de Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar

verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

'Beekdalen en natte laagtes'

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

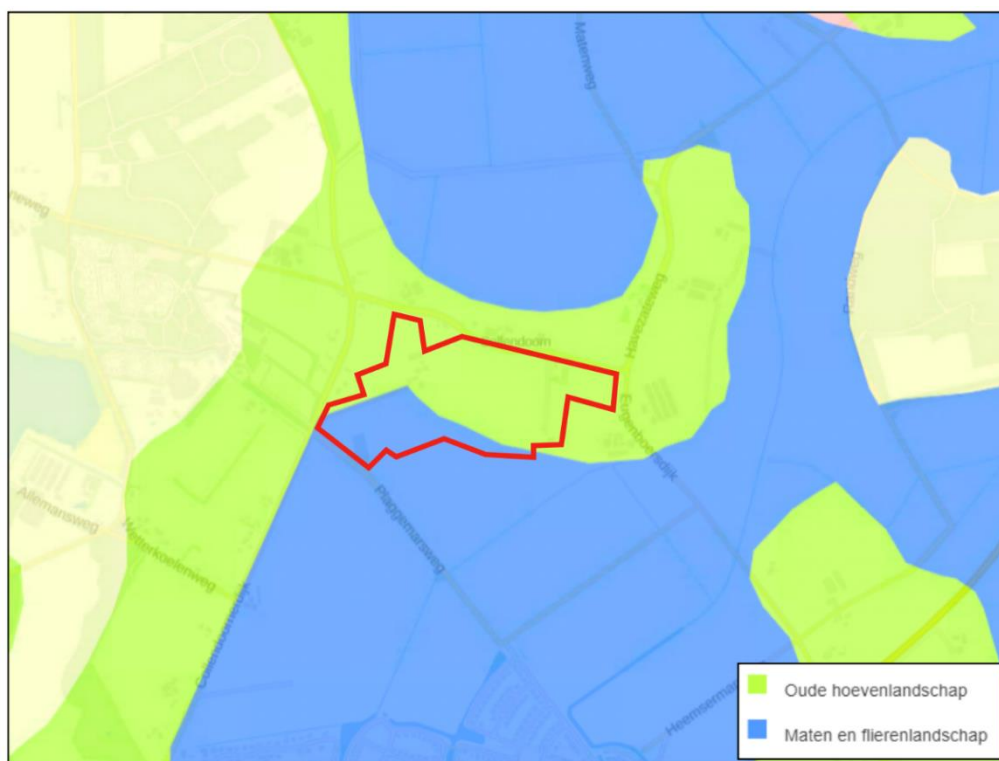
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De hoofdopzet van deelgebied Havezate Es wordt bepaald door de bestaande landschapsstructuur en de stedenbouwkundige opzet van Marslanden II, waarbij in zijn algemeenheid zorgvuldig is gekeken naar de inpassing in het watersysteem (onder andere voldoende waterberging en beleefbaar/zichtbaar maken van water) en zorgvuldige aandacht voor de randen van het gebied. Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldoende rekening is gehouden met de gebiedskenmerken ten aanzien van de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met de gebiedstypen 'Oude hoevenlandschap' en 'Maten- en flierenlandschap'. In figuur 4.4 wordt dit weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

‘Oude hoevenlandschap’

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

‘Maten- en Flierenlandschap’

Het Maten en Flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Het Maten en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open ‘kamers’ en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van Havezate Es. Zo worden bestaande bomen veelal behouden en is met het situeren van woonkavels rekening gehouden met de aanwezige hoogteverschillen (es). Door het vorenstaande is Havezate Es in vergelijking met de overige deelgebieden gevarieerder en kleinschaliger van opzet, met een verkaveling die de aansluit bij het karakter van het kampenlandschap ter plaatse. De aanwezige es wordt middels voorliggend bestemmingsplan beschermd door het opnemen van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’, waar het realiseren van woningen met bijbehorende bebouwing of het aanleggen van ontsluitingswegen niet toegestaan is. Geconcludeerd wordt dat voldoende rekening is gehouden met de gebiedskenmerken ten aanzien van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 “Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008”

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 *Proces en aansluiting RO-spoor en planMER-spoor*

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

Het voert te ver om alle onderdelen van het voorkeursmodel uitgebreid te beschrijven. Verwezen wordt naar bijlage 2, waarin de "Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008" is opgenomen.

4.3.1.3 *Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008"*

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

4.3.2 **Programma Wonen**

4.3.2.1 *Algemeen*

Het Programma Wonen is op 26 maart 2019 door de gemeenteraad van Hardenberg vastgesteld. Het programma legt de woonambities voor de langere termijn vast, maar voorziet daarnaast in concrete maatregelen voor de eerstvolgende twee jaar.

4.3.2.2 *Ambitie: rust en ruimte, met oog voor elkaar ook in de toekomst*

In de gemeente Hardenberg is het al jaren goed wonen, werken en leven. Door de ligging in het groene Vechtdal en de vele aantrekkelijke kleine kernen ervaren inwoners en bezoekers de rust, ruimte en veiligheid die de gemeente Hardenberg kenmerkt. Tegelijkertijd zijn er met Hardenberg en Dedemsvaart twee stedelijke kernen waar de werkgelegenheid zich concentreert en alle voorzieningen te vinden zijn.

Demografen verwachten dat het aantal inwoners en huishoudens van de gemeente Hardenberg het komende decennium zal blijven groeien. In tegenstelling tot de situatie in de meeste andere Nederlandse plattelandsgemeenten is nieuwbouw noodzakelijk om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen. Volgens de prognoses is er in de gemeente Hardenberg de komende tien jaar behoefte aan ruim 1.600 nieuwe woningen. Natuurlijk zijn er wel verschillen tussen de diverse kernen. Zo zijn 'steden' Hardenberg en Dedemsvaart in trek als woonlocatie, ook voor huishoudens van buiten onze gemeente en zijn de dorpen en buurtschappen vooral gewild bij de lokale bevolking en rustzoekers van buitenaf.

De afgelopen jaren is, mede door de ladder voor duurzame verstedelijking, sterk ingezet op woningbouw op locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Het bouwen van woningen op inbreidingslocaties is een goed streven, als dat betekent dat de kwaliteit van het gebied en de woonkwaliteit daarmee vergroot wordt.

4.3.2.3 *De juiste woning voor elk huishouden*

Doorstromers vormen de grootste groep op onze woningmarkt. Hardenberg is een echte gezinsgemeente. In deze levensfase zijn huishoudens op zoek naar een ruimere woning of wil men doorstromen van een huur- naar een koopwoning. Het aanbod aan ruime grondgebonden koopwoningen dat vanuit de bestaande voorraad op de markt komt, is te klein om te voorzien in de verwachte vraag.

Ontwikkelaars hebben veel interesse om voor de groep doorstromers te bouwen. Er wordt ruimte geboden dit te doen, maar hierbij wordt wel meegewogen dat er geen sprake is van een overschot aan gezinswoningen op termijn.

De gemeente Hardenberg vergrijsst in hoog tempo. Dat is niet uitzonderlijk voor een middelgrote gemeente in het oosten van het land, maar wel iets om rekening mee te houden in ons woonbeleid. Gelukkig zijn ouderen

steeds vitaler en zelfstandiger. In het woonbeleid is daarom de keuze aan ouderen gelaten om of langer zelfstandig te wonen of door te stromen naar een meer geschikte en comfortabele woning

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het 'Programma Wonen'

In subparagraaf 4.2.4.1 is ingegaan op de meest recente Primosprognose (2019) en de met de Provincie overeengekomen RWP 2017/2019. Uit deze nieuwe cijfers blijkt dat de woningvoorraad van de gemeente Hardenberg in de periode 2020-2030 met 1.540 woningen moeten toenemen om aan de behoefte te voldoen. De harde plancapaciteit binnen de gemeente bedroeg per 1.1.2020 1.091 woningen. Havezate Es met 92 woningen (incl. 5/5i en 5a) is nog niet in deze harde capaciteit opgenomen. Dit betekent dat er binnen de komende 10 jaar (meer dan) voldoende kwantitatieve behoefte is voor de ontwikkeling van Havezate Es, dat in de planningslijst (zie bijlage 1) als realisatieperiode 2020-2030 heeft.

Naast de vraag of er een kwantitatieve behoefte is, is het ook van belang dat het voorliggende plan bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte. Ten eerste kan ten aanzien van dit plan worden geconcludeerd dat het plan voorziet in de toenemende vraag naar vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen. Ten tweede voorziet het plan in een ander segment, namelijk het duurdere segment waarbij er sprake is van een differentiatie in kavelomvang (circa 600 m² tot 2.000 m²).

Voor een nadere toelichting op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in bijlage 1 deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het 'Programma Wonen'.

4.3.3 Duurzaam Hardenberg

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Hardenberg streeft naar energieneutraliteit. Hiermee wordt bedoeld dat alle energie die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt in de gemeente zelf of in de regio duurzaam wordt opgewekt. Onderdeel van dit duurzaamheidsbeleid is een maatregelenpakket voor bestaande bouwwerken en nieuwbouw. Zo krijgen woningeigenaren bijvoorbeeld een energieadvies van de gemeente of van een adviseur om thuis energie te besparen. Ook bij de gesprekken die de gemeente voert over de uitgifte van kavels is duurzaamheid een vast onderdeel. Voor overige maatregelen op dit beleidsterrein wordt verwezen naar de gemeentelijke website.

4.3.3.2 Uitgangspunten duurzaamheid

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

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

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan 'Duurzaam Hardenberg'

Duurzaamheid is een belangrijk aspect bij de realisatie van Marslanden. De hiervoor genoemde uitgangspunten worden bij de ontwikkeling van het plangebied toegepast, waarmee tegemoet gekomen wordt aan de uitgangspunten van 'Duurzaam Hardenberg'. Daarnaast zullen de woningen gasloos worden gebouwd overeenkomstig de Wet voortgang energietransitie.

4.3.4 Welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'

4.3.4.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 29 november 2011 de Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit vastgesteld. Doelstelling van de welstandsnota is een duidelijk en toetsbaar gemeentelijk welstandsbeleid. De welstandsnota heeft vrijwel uitsluitend betrekking op de kernen en overige bebouwingsconcentraties. Locaties die niet binnen de grenzen van de welstandsnota zijn gelegen, veelal locaties in het buitengebied, dienen te worden getoetst aan de 'Welstandsnota Buitengebied' (vastgesteld op 3 december 2013).

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

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

4.3.4.2 Niveaus van welstand

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

Niveau 0 (laag):

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

Niveau 1 (midden):

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

Niveau 2 (hoog):

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

Het plangebied is nagenoeg volledig gelegen binnen een gebied waar het welstandsniveau 0 van toepassing is.

4.3.4.3 Welstandscriteria Niveau 0

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

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

Zoals hiervoor beschreven geldt voor nagenoeg het volledige plangebied welstandniveau 0. Dit niveau is geënt op een gebied zonder bouw mogelijkheden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in woningbouwontwikkeling binnen het plangebied waarbij welstandvrij bouwen niet wenselijk is. Daarom is voor het plangebied een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke een aanvulling vormt op de welstandsnota met gebiedsgerichte criteria. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader bij vergunningaanvragen. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Voor een aantal overige zaken (o.a. reclame-uitingen) blijft de welstandsnota van toepassing.

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

4.3.5.1 Algemeen

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

4.3.5.2 Programmalijn 1: Wonen

Algemeen

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

Doelstellingen:

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

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie

Met de verdere uitbreiding van Marslanden wordt ingespeeld op de toekomstige woningbehoefte, waarbij met name wordt ingespeeld op het duurdere segment. Zoals beschreven in paragraaf 4.1.2. is er sprake van behoefte aan kavels zoals beoogd in Havezate Es. De gemiddelde verkoopsnelheid kan worden geraamd op zo'n 9 á 10 kavels per jaar. Bij de ontwikkeling zal wellicht in eerste instantie rekening gehouden moeten

worden met een zekere opgehoopte vraag, waardoor in de eerste fase een afzet van zo'n 15 á 20 kavels denkbaar is met daarna gemiddelde porties van 10 per jaar. Dat betekent een afzetperiode van zo'n 8 jaar. Daarnaast gaat het om duurzame gasloze woningen die worden gebouwd overeenkomstig de laatste wettelijke eisen (Bouwbesluit/Wvve). Geconcludeerd wordt dat het plan bijdragen aan het bereiken van de ambities zoals verwoord in de toekomstvisie.

4.3.6 Nota Grondbeleid 2020-2024

4.3.6.1 Algemeen

De Nota Grondbeleid 2020-2025 geeft inzicht in de wijze waarop gemeente Hardenberg invulling geeft aan de realisatie van de beleidsthema's zoals opgenomen in het programma "Zin in de Toekomst" en hoe het Grondbeleid kan ondersteunen bij de realisatie daarvan, gekoppeld aan het haar beschikbare wettelijke instrumentarium (gereedchapskist) voor kostenverhaal.

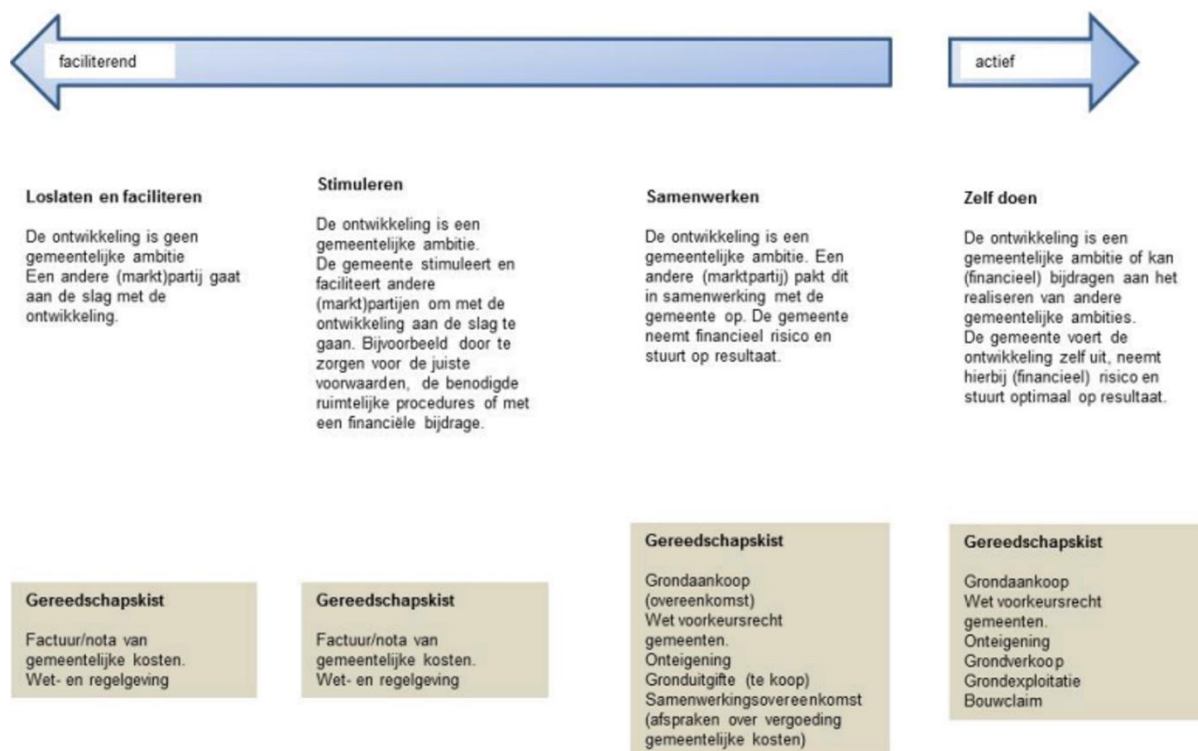
4.3.6.2 Visie op grondbeleid

Hardenberg bepaalt aan de hand van meerdere criteria, waaronder de beleidsdoelen die van belang zijn en/of strategische overwegingen en/of financiële overwegingen, op welke wijze Hardenberg betrokken wil zijn bij de ontwikkeling van het initiatief. Dit wordt in het algemeen vertaald in de term 'situationeel grondbeleid'. Inzet van gemeente Hardenberg is gericht op het uitdagen en faciliteren van particuliere initiatieven en initiatieven van marktpartijen, waarbij kostenverhaal door gemeente wordt toegepast.

Indien er redenen zijn dat gemeente een project via een actieve aanpak door middel van grondverwerving, transformatie en bestemmingsrealisatie gaat uitvoeren, is het kostenverhaal automatisch verzekerd. De gemeente voert dan geheel in eigen beheer de grondexploitatie uit.

In een grondexploitatie worden alle kosten en alle opbrengsten met elkaar gesaldeerd. Het resultaat van die grondexploitatie kan een eventuele winst of verlies opleveren na administratieve afsluiting van het project. Het resultaat van de grondexploitatie wordt ten gunste of ten laste van de Algemene Reserve van de gemeente gebracht. Uitvoering van het project is hiermee verzekerd.

De keuze voor het te voeren grondbeleid door Hardenberg is gebaseerd op het volgende schema:



Na het maken van de keuze stopt de betrokkenheid voor gemeente Hardenberg niet. Zelfs als gekozen is voor de optie “loslaten”, blijft Hardenberg monitoren of het initiatief wordt ontwikkeld. Ook moet niet worden uitgesloten dat er veranderende omstandigheden zijn die alsdan wel een grotere betrokkenheid van gemeente vragen. In een later stadium kan alsnog worden besloten een andere grondbeleidstrategie toe te passen en de daarvoor beschikbare gereedsschapskist in te zetten.

4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de Nota Grondbeleid 2020-2024

Geconcludeerd wordt dat de uitgangspunten zoals neergelegd in de Nota Grondbeleid 2020-2024 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, geur, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage. Enkel daar waar relevant bevonden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de percelen Havezateweg 5/5i en 5a.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig 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 voorkeurswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen). Om deze reden heeft Buijvoets bouw- en geluidsadvies een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai verricht. De conclusies van het onderzoek worden hieronder weergegeven. In bijlage 3 is het volledige onderzoek opgenomen.

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

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

Het plangebied ligt in 'stedelijk' gebied (woonbuurt komt binnen bebouwde kom te liggen) binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Collendoornerdijk, de Eugenboersdijk en de Havezateweg.

Resultaten

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde ten aanzien van De Collendoornerdijk en de Eugenboersdijk. De 48 dB geluidcontour ten gevolge van de Havezateweg ligt op 31 tot 33 meter uit de weg. De gemeente Hardenberg heeft de voorkeur uitgesproken voor woningen vanaf 7 meter uit de erfgrans met de Havezate Es. Dat is circa 13 m uit de weg van de Havezate Es. Op deze afstand bedraagt de geluidbelasting incl. tijdelijke aftrek maximaal 53 dB op een hoogte van 1.5, 4.5 en 7.5 m + MV waarmee de voorkeursgrenswaarde met maximaal 5 dB wordt overschreden. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Afwijken van de voorkeurswaarde tot de maximaal toegestane grenswaarde kan alleen indien maatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard.

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Het waarborgen van het binnenniveau is het meest doelmatig en eenvoudig realiseerbaar.

Alle woningen aan de Havezate Es hebben een geluidluwe gevel en komen op ruimte kavels waardoor ook de geluidbelasting op de buitenruimte (tuin/terras) voldoende laag is. Voor deze woningen is daarmee ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor maximaal 10 woningen in het gebied van 13 tot 33 meter uit de wegas van de Havezateweg moet een hogere waarde worden vastgesteld van maximaal 53 dB. De overige woningen liggen buiten de 48 dB geluidcontour.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Uit raadpleging van de geluidplafondkaart heeft het meest nabij gelegen punt van de spoorlijn Zwolle – Emmen een geluidsproductieplafond (GPP) van 62,1 dB. Dit betekent dat voor realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen een zone van 300 meter van deze spoorweg het aspect railverkeerslawaai onderzocht moet worden. Onderhavig plangebied¹ bevindt zich op meer dan 2 kilometer afstand ten opzichte van deze spoorlijn en ligt hiermee buiten de wettelijke geluidszone. Het nader beschouwen van railverkeerslawaai kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering. Voor maximaal 10 woningen wordt een hogere waarde verleend.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een bodemkundig vooronderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Hieruit blijkt dat het plangebied uit agrarische gronden bestaat en welke effecten de agrarische activiteiten hebben gehad op de bodem. Naar aanleiding van deze inventarisatie is de bodemkwaliteit in het gebied onderzocht. Hierna is een opsomming van de uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting, waarin de rapportages gebundeld zijn.

¹ Hierbij is uitgegaan van de meest nabijgelegen woningen ten opzichte van de spoorlijn.

- Verkennend bodemonderzoek weilanden;
- Verkennend asbestbodemonderzoek dammetjes (nabij Collendoornerdijk 3);
- Verkennend en nader bodem- en asbestbodemonderzoek Collendoornerdijk 3;
- Verkennend en nader bodem- en asbestbodemonderzoek Havezateweg 3;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Havezateweg 5a;
- Verkennend asbestbodemonderzoek erftoegangsweg (naar Havezateweg 5a);
- Verkennend en nader bodem- en asbestbodemonderzoek Havezateweg 7.

Uit de onderzoeken is gebleken dat het plangebied overwegend van goede bodemkwaliteit is en dat er geen bezwaar is tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Hierna zijn de geconstateerde verontreinigingen opgenomen die gesaneerd moeten worden.

- Collendoornerdijk 3; sanering van de asbestverontreiniging ter plaatse van druppelzone A;
- Havezateweg 3; sanering van de asbestverontreiniging ter plaatse van druppelzones B, D en E;
- Havezateweg 7; sanering van de asbestverontreiniging ter plaatse van druppelzones C en D.

Voor het perceel Havezateweg 5a geldt dat bij toekomstige bodemingrepen nader asbestonderzoek moet worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten uit het nader onderzoek zal blijken of sanering al dan niet aan de orde is.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit is in het kader van voorliggend bestemmingsplan voldoende in beeld gebracht. De bodemkwaliteit vormt na sanering van de hiervoor beschreven asbestverontreinigingen geen belemmering voor de nieuwbouwplannen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Windmill Milieu en Management heeft een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Op basis van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is het plan aan te duiden als 'niet in betekenende mate'. Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (Artikel 5.16, lid c) voldoet de ontwikkeling hiermee aan de eisen voor de luchtkwaliteit.

De aanwezige achtergrondconcentraties inclusief de toename vanwege de ontwikkeling blijven ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden. Daarmee is ter plaatse van de beschouwde locatie tevens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;

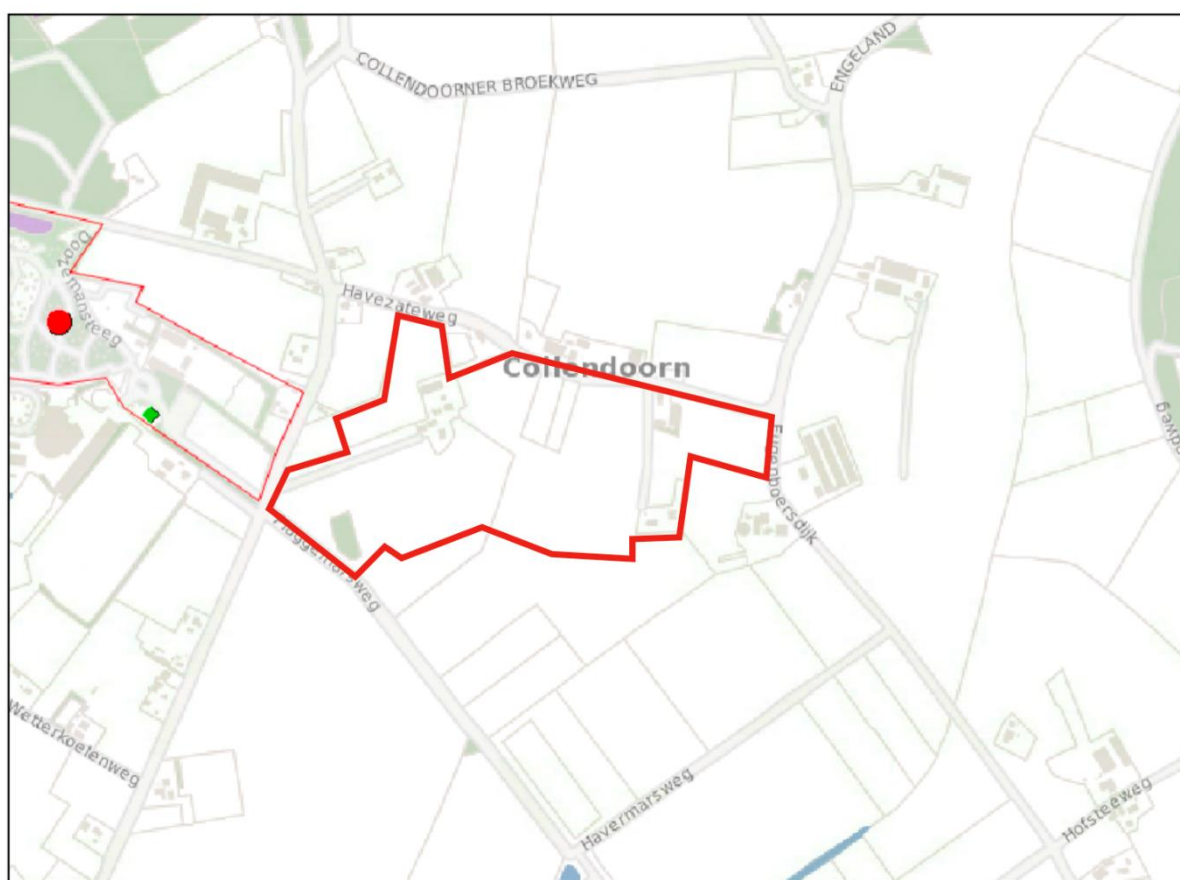
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Ponypark City

Nabij het plangebied bevindt zich Ponypark City (vroeger: Recreatiepark Collendoorn) aan de Doozemansteeg 1. Dit betreft een recreatieve inrichting met vakantiehuisjes, bungalowparken en overige voorzieningen voor recreatief verblijf. Binnen deze inrichting bevindt zich een opslaginstallatie voor vloeistoffen die zeer giftige gassen kunnen vormen. Het gaat hierbij om een opslagtank voor 1000 liter chloorbleekloog en 200 liter zwavelzuur. De PR 10^{-6} contour bedraagt 60 meter vanaf de opslagreservoir. In voorliggend geval overschrijdt de contour de terreingrenzen van het vakantiepark niet. Het plangebied ligt eveneens buiten het groepsrisicoaandachtsgebied (1% letaliteitsgrens) van deze opslag. De opslagreservoir vormt daarom geen probleem voor wat betreft de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Voor het overige blijkt uit de inventarisatie dat de locatie:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

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

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

Ponypark City

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

Agrarische bedrijvigheid

Bij agrarische bedrijven zijn niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6. nader op ingegaan.

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

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur (Wet geurhinder)

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

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

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

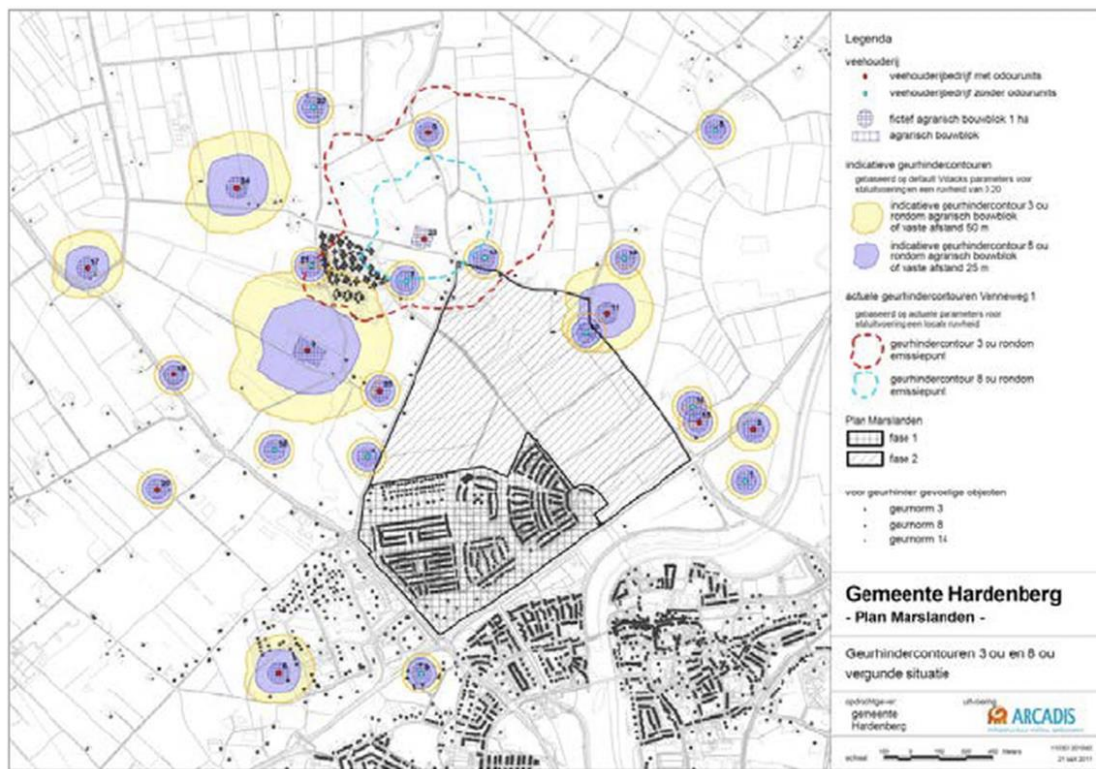
Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.1.2 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg

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

5.6.2 Situatie plangebied

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor geurhinder, woningen zijn geen bron van geurhinder. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied diverse intensieve veehouderijen. Deze veehouderijen brengen ook een zekere geuremissie met zich mee. Het beleidskader voor het aspect geur in relatie tot veehouderijen wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Hardenberg. Onderstaand figuur toont de geurcontouren van bedrijven in de omgeving van het plangebied.



Figuur 5.2 Geurhindercontouren rond veehouderijen (Bron: Arcadis)

Uit het figuur blijkt dat de geurhindercontouren deels overlappen met het plangebied van Havezate Es. Met het situeren van nieuwe woningen is rekening gehouden met de aanwezige geurhindercontouren, door geen geurgevoelige objecten te plannen binnen de contouren.

Ten aanzien van het aspect geur zijn ook de percelen aan de Havezateweg 5/5i en 5a van belang aangezien het ter plaatse gaat om reeds bebouwde percelen en in de nabijheid een agrarisch bedrijf gelegen is. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat enkel voor de veehouderij aan de Eugenboersdijk 9 de milieurechten en planologische rechten nader beschouwd dienen te worden. Voor de andere omliggende veehouderijen vormt de planontwikkeling geen belemmering van de milieurechten en planologische rechten van de veehouderijen.

Beoordeling milieurechten

Op basis van de ontvangen berekening van de voorgrondgeurbelasting blijkt dat ter plaatse van het plangebied de voorgrondgeurbelasting $3,0 \text{ OUE/m}^3$ bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling van $3,0 \text{ OUE/m}^3$. Derhalve kan worden gesteld dat de planontwikkeling geen inbreuk maakt op de vergunde geurrechten van de veehouderij aan de Eugenboersdijk 9.

Beoordeling planologische rechten

Op basis van voorliggend onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van geurgevoelige objecten binnen het plangebied geen inbreuk maakt op de planologische geurrechten van de nabijgelegen veehouderij aan de Eugenboersdijk 9. Derhalve dienen er geen aanvullende onderzoeken te worden uitgevoerd naar de planologische gebruiksmogelijkheden middels de 'omgekeerde werking' ter beoordeling mogelijkheid tot planschade.

Beoordeling woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe is de voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan

de Eugenboersdijk 9 beoordeeld. De voorgrondgeurbelasting bedraagt 3,0 OUE/m³ ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is daarmee te kwalificeren als 'redelijk goed'.

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

5.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

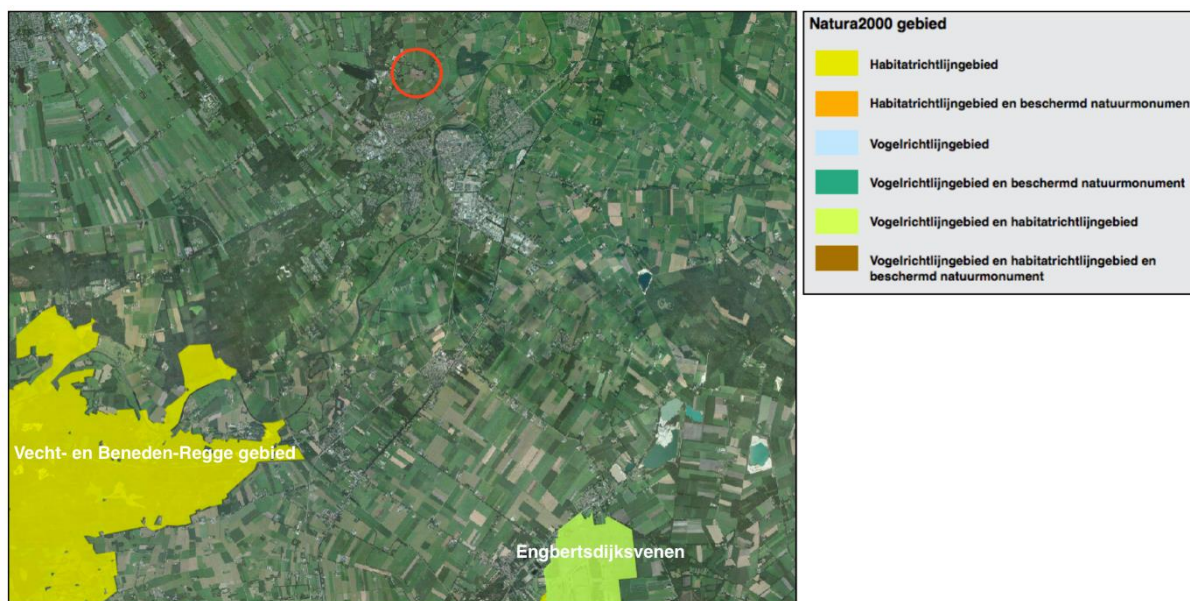
5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

5.6.2.1.1 Resultaten quickscan

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

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



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

Van directe effecten op Natura 2000-gebieden, bijv. geluid- of lichthinder, is geen sprake. Om de gevolgen van de gewenste ontwikkeling wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is een Aeriusberekening door BJZ.nu uitgevoerd. In navolgende subparagraaf wordt nader op dit onderzoek ingegaan.

5.6.2.1.2 Resultaten stikstofdepositie onderzoek

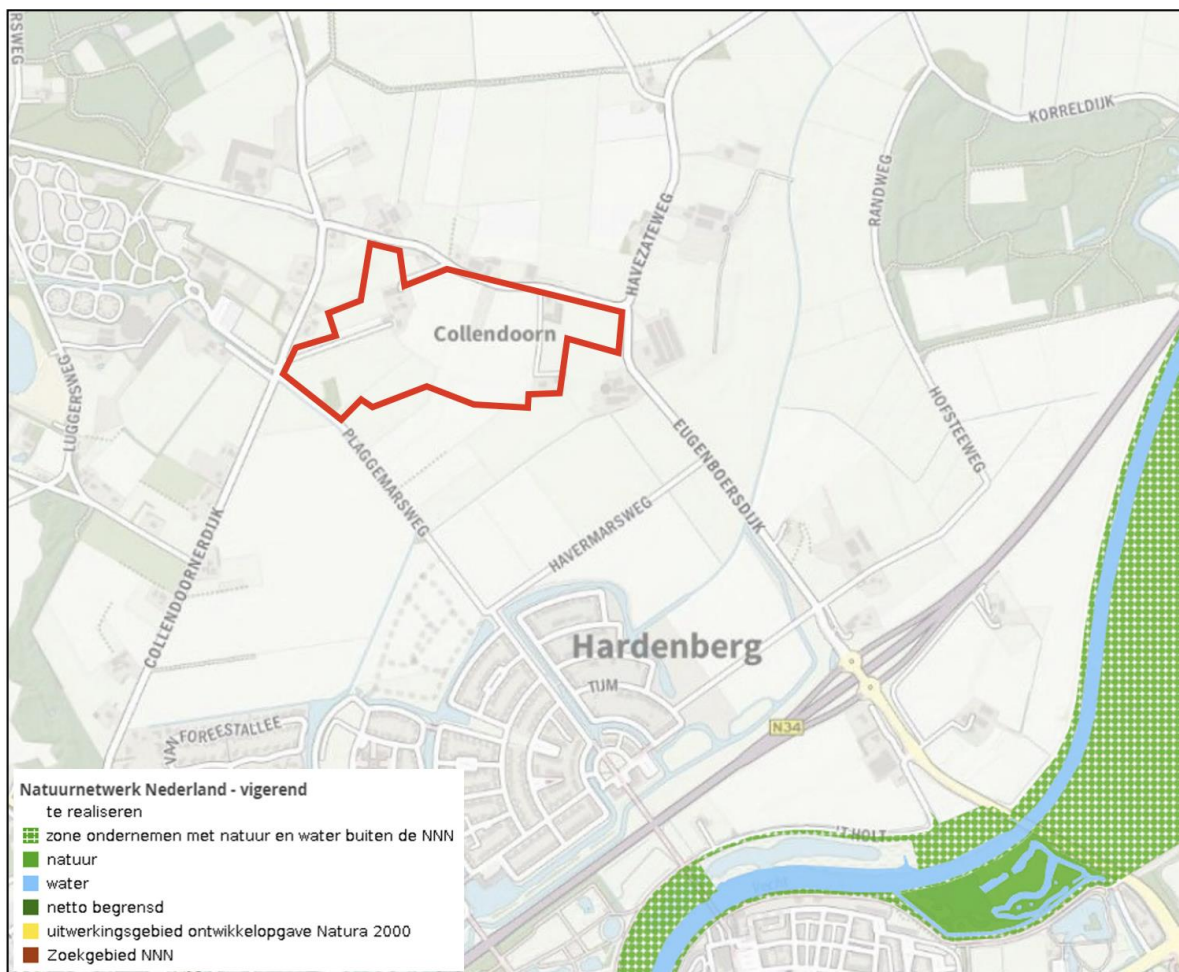
Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting.

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

5.6.2.2 Nederlands Natuurnetwerk (NNN)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen concreet begrensde NNN. De ligging ten opzichte van het NNN wordt hierna weergegeven.



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

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en de invloedssfeer is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

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

5.6.3.2 Situatie plangebied (m.u.v. Havezateweg 3/Collendoornerdijk 3/Havezateweg 5a)

Quickscan (bijlage 9 bij deze toelichting)

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

die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vleermuissoorten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit worden mogelijk vliegroutes verstoord. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteit voor vleermuizen inzichtelijk te krijgen is vervolgonderzoek verplicht. Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieën- en vissoorten. Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren-doden-verwonden' als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.

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

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

Nader onderzoek (bijlage 10 bij deze toelichting)

Op basis van de Quickscan zijn er vermoedelijk een aantal beschermde soorten aanwezig in het onderzoeksgebied. Hiervoor is door Natuurbank Overijssel nader onderzoek uitgevoerd.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Het ontwikkelen van deelgebied Havezate Es leidt wel tot wettelijke consequenties. Er moet een ontheffing aangevraagd worden om de bebouwing aan de Havezateweg te mogen slopen en het gebied (gedeeltelijk) te ontwikkelen als woonbestemming. Dit in verband met vleermuizen die er vaste rustplaatsen bezetten en de steenuil die er een rust- en voortplantingsplaats bezet. Op voorhand lijkt het verkrijgen van de benodigde ontheffing mogelijk, mits de initiatiefnemer bereid is voldoende- en de juiste mitigerende maatregelen te nemen.

De aanvraag Wet natuurbescherming is momenteel in voorbereiding.

5.6.3.3 Havezateweg 3/Collendoornerdijk 3

Quickscan en jaarrondonderzoek vleermuizen/steenuilen (bijlage 11 bij deze toelichting)

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten, maar tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor zeldzame en/of kritische diersoorten. Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vleermuis-, amfibieën-, grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten verschillende amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels en bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsbiotoop. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Er nestelen geen steenuilen in het plangebied en het plangebied maakt geen onderdeel uit van het functionele leefgebied van de steenuil. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied, wordt voor de in het plangebied foeragerende diersoorten niet aangetast.

Mits er geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

5.6.3.4 Havezateweg 5a

Quickscan (bijlage 12 bij deze toelichting)

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde diersoorten. Mogelijk nestelen er jaarlijks vogels en bezetten sommige grondgebonden zoogdieren een vaste verblijf- en voortplantingsplaats in de schuur.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die mogelijk gedood worden als gevolg van de sloop van de schuur, of waarvan de vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats mogelijk beschadigd/vernield wordt, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen' van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet aangetast.

Mits bezette vogelnesten niet negatief beïnvloed worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Voor dit perceel is geen nader onderzoek aan de orde en hoeft er geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan. Voor de nestplaatsen van een steen- en een kerkuil en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis wordt een ontheffing aangevraagd.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied heeft op basis van de archeologische beleidsadvieskaart grotendeels een hoge trefkans op archeologische vondsten. Het gaat hierbij met name om het terrein aan de Eugenboersdijk:

Terrein van hoge archeologische waarde met sporen van bewoning uit de Late Middeleeuwen. Bij graafwerkzaamheden zijn onder het esdek sporen aangetroffen van bewoning uit de 11^e of 12^e eeuw. Het betrof een kuil met steile wanden en met een diameter van 1 meter en een diepte van 0,8 meter. Op de bodem lagen kleine zwerfkeien. Uit de kuil kwamen delen van kogelpotten, Pingsdorfaardewerk, huttenleem, houtskool en brokken ijzeroer te voorschijn.

Laagland Archeologie heeft in voorliggend geval een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Hierna is het advies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 13 bij deze toelichting.

Het onderzoek heeft geleid tot een gespecificeerde verwachting die met veldonderzoek is getoetst. Voor het plangebied is een gedetailleerde verwachtingskaart opgesteld die in bijlage 9 van het rapport is weergegeven. Deze verwachtingskaart geldt als een advieskaart voor verder onderzoek. In de zones met een hoge en zeer hoge archeologische verwachting dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden conform het stappenplan in de AMZ-cyclus (zie bijlage bij rapport). Dit onderzoek dient in zoverre te worden uitgevoerd om te kunnen komen tot een waardestelling van de aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Dit dient in ieder geval plaats te vinden binnen de bestemmingsplanprocedure. De archeologische waarden dienen in beeld gebracht te zijn om te kunnen bepalen hoe bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden worden met deze archeologische waarden. Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven in het gebied met een zeer hoge en hoge archeologische verwachting.

Op de gronden met een zeer hoge en hoge archeologische verwachting of die niet zijn onderzocht zijn voorzien van dubbelbestemmingen. Hiermee zijn eventueel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate beschermd.

Het proefsleuvenonderzoek zal in het 3^e kwartaal 2020 worden uitgevoerd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de omgeving bevindt zich uitsluitend aan de De Kerkdijk 1 een rijksmonument. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten (bijv. ontnemen zichtlijn) op dit monument. Binnen het plangebied is uitsluitend een behoudenswaardige put aanwezig. De gemeente streeft ernaar om deze put te behouden en om deze een unieke plek in het plan te geven. Er zijn binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan. Het proefsleuvenonderzoek wordt op korte termijn uitgevoerd. Middels het opnemen van dubbelbestemmingen zijn tot die tijd mogelijk aanwezige archeologische waarden in voldoende mate beschermd.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake. Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten

geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 14 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

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

6.1.2 Provinciaal beleid

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

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.1.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2014-2018

In het vGRP zijn de ambities en speerpunten voor het beheer van de riolering in de planperiode 2014 – 2018 weergegeven. Het vGRP bevat beleid voornemens voor een adequaat beheer van het afvalwater, regenwater (hemelwater) en grondwater en geeft inzicht in de personele en financiële middelen. Ontwikkelingen in de samenwerking afvalwaterketen vormen een belangrijk onderdeel van het vGRP. Riolering is erg belangrijk voor de volksgezondheid. Zonder afvoer van afvalwater bestaat er in dichtbevolkte gebieden kans op ziekten.

Daarnaast is de riolering belangrijk voor de bewoonbaarheid van de leefomgeving en de bescherming van het milieu. De aanleg en het beheer van de riolering is kostbaar. Om deze kosten inzichtelijk te maken stelt de gemeente een rioleringsplan op. In het rioleringsplan wordt het volgende beschreven;

- Welke rioleringsvoorzieningen heeft de gemeente Hardenberg;
- Hoe worden de voorzieningen beheerd;
- Welke gevolgen er zijn voor het milieu;
- Welke voorzieningen zijn (binnenkort) aan vervanging toe;
- Welke verbeteringen zijn er nodig;
- Wat zijn de kosten hiervan;
- Hoe en welke kosten worden op burgers en bedrijven verhaald.

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

6.2 Waterparagraaf

Hierna worden de waterhuishoudkundige aspecten behandeld.

Convenant met het waterschap

In het kader van de herijking wateropgave Vechtstromen Noord zijn de projecten uit het Lokaal Bestuursakkoord Water in 2015 opnieuw beoordeeld met het oog op gewijzigde inzichten in het omgaan met klimaatverandering en het streven naar meer kosteneffectiviteit. De resultaten van deze herbeoordeling zijn in grote lijnen verwoord in het document "Herijking wateropgave Vechtstromen Noord, 28 oktober 2015", dat is vastgesteld in de stuurgroep LBW van 28 oktober 2015. De gemeente Hardenberg en het waterschap Vechtstromen hebben in aanvulling hierop afspraken gemaakt over de consequenties van de herijking voor het gebied Collendoorn (Marslanden/Molengoot/Collendoornerveen). Het convenant is opgenomen als bijlage 15. Op basis van het convenant is het waterhuishoudkundige systeem verder uitgewerkt in samenspraak met het waterschap.

Waterhuishoudkundige aspecten

Afvalwater

De toekomstige woningen worden aangesloten op een nieuw gescheiden rioolstelsel, dat is afgestemd op het toekomstige aantal woningen. Het nieuwe rioolstelsel zal worden aangelegd conform het vigerende beleid van de gemeente Hardenberg.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan wordt gescheiden van het afvalwater. Het hemelwater zal voornamelijk bovengronds worden afgevoerd. Dit betekent dat vanuit de kavels het hemelwater bovengronds aan de voor- of achterzijde wordt aangeboden. De wegen worden zodanig ingericht dat het water bovengronds wordt afgevoerd naar de nieuw te realiseren waterbergingen. Ook in de waterbergingen zal het water zichtbaar worden geborgen.

Waterberging

De verwachte toename van het verhard oppervlak is circa 40.600 m². Op basis van de bergingseis van Waterschap Vechtstromen van 55 mm per toename verhard oppervlak is er een waterbergingsopgave van circa 2.235 m³ water. In navolgend tabel is de bepaling van de toename verhard oppervlak uiteengezet. Uitgangspunt voor de toekomstige situatie is dat de kavels voor 40 % uit verhard oppervlak bestaan. Dit percentage is passend bij de ruime opzet van de kavels in de Havezate Es.

	Huidig [m ²]	Nieuw [m ²]	Vershil [m ²]
Bebouwing / Kavels	3.100	33.300	30.200
Wegen	1.900	12.300	10.400
Totale toename verhard oppervlak: 40.600 m²			

De waterbergingsopgave wordt opgelost door het toepassen van bovengrondse waterbergingen zoals wadi's en infiltratiegreppels. De ruime en groene inrichting biedt hiervoor voldoende mogelijkheden in het plangebied. In onderstaand figuur is een indicatieve uitwerking opgenomen.



Figuur 6.1 Indicatieve uitwerking hemelwateropgave

Grondwater

Er wordt grondwaterneutraal gebouwd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied bevindt zich wel in een grondwaterconserveringsgebied. Dit betekent dat het plangebied geschikt is voor het vasthouden en infiltreren van grondwater. Dit sluit goed aan bij de inpassing van bovengrondse waterbergingen zoals wadi's.

Om de grondwatersituatie nader te beschouwen zijn in april 2020 peilbuizen geplaatst in het plangebied. De meetreeksen van deze peilbuizen worden gebruikt bij de verdere uitwerking van de waterhuishouding in het plangebied.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De beoogde inrichting van de hemelwaterafvoer en de type waterbergingen bieden voldoende mogelijkheid om een goede waterkwaliteit te waarborgen. De toepassing van bovengrondse waterbergingen, zoals wadi's en infiltratiegreppels, zorgt ervoor dat er geen tot weinig vuil hemelwater in het oppervlaktewatersysteem stroomt. Het hemelwater infiltreert en wordt gezuiverd via de bodem.

Beheer en onderhoud

De toepassing van bovengrondse hemelwaterafvoer en waterbergingen zorgt voor een robuust watersysteem. Door de zichtbaarheid vallen knelpunten en overbelasting op en kan wateroverlast tijdig voorkomen worden. Om dichtslibben en verontreiniging van het hemelwatersysteem te voorkomen dient er minimaal jaarlijks onderhoud uitgevoerd te worden.

In voorliggend bestemmingsplan is in voldoende mate rekening gehouden met de waterhuishouding.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel is een bepaling opgenomen waarmee wordt verzekerd dat nieuwe geluidsgevoelige functies moeten voldoen aan de voorkeurswaarde of verkregen hogere waarde zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de APV en zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren en laden en lossen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

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

Agrarisch met waarden (artikel 3)

Deze bestemming is met name opgenomen ter plaatse van de te behouden groenstructuren. Binnen deze bestemming ligt het accent op het gebruik als agrarische cultuurgrond, groen- en watervoorziening alsmede in ondergeschikte mate voor in- en uitritten, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden. Uitsluitend gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen zijn onder voorwaarden toegestaan. Naast gebouwen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, een en ander met inachtneming van de opgenomen maatvoeringseisen.

Woongebied (artikel 4)

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

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

Via enkele binnenplanse afwijkingen kent het plan een zekere flexibiliteit.

Waarde – Archeologie (artikel 5 en 6)

Ter waarborging van mogelijk voorkomende archeologische waarden zijn deze dubbelbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden. Aan de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld waarbij, afhankelijk van de archeologische verwachting, dieptes en oppervlaktes zijn vastgelegd waarvoor een vergunning- en onderzoeksplicht geldt.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Op 26 januari 2016 is door de gemeenteraad de Samenwerkingsovereenkomst “Hoofdlijnenakkoord” en bijbehorende Hoofdgrondexploitatie vastgesteld. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien waarbij voor Havezate Es geldt dat het gaat om een minimaal sluitende grondexploitatie. Voor de planologische wijzigingen op de percelen 5/5i en 5a worden met de grondeigenaren anterieure overeenkomsten afgesloten.

HOOFDSTUK 9 **INSPRAAK & VOOROVERLEG**

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft op 15 maart 2019 akkoord gegeven op het plan.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es' heeft vanaf woensdag 19 december 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 8 inspraakreacties kenbaar gemaakt. De reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in het 'Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg', zoals opgenomen in bijlage 16 bij deze toelichting,

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1: Laddertoets Havezate Es**
- Bijlage 2: Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008**
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 4: Vooronderzoek bodemkwaliteit**
- Bijlage 5: Uitgevoerde bodem- en asbestbodemonderzoeken**
- Bijlage 6: Onderzoek luchtkwaliteit**
- Bijlage 7: Geuronderzoek**
- Bijlage 8: Stikstofdepositie onderzoek**
- Bijlage 9: Quickscan natuurwaardenonderzoek Havezate Es**
- Bijlage 10: Nader onderzoek soortenbescherming Havezate Es**
- Bijlage 11: Jaarrond onderzoek Havezateweg 3/Collendoornerdijk 3**
- Bijlage 12: Quickscan Havezateweg 5a**
- Bijlage 13: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 14: Vormvrije m.e.r.-beoordeling**
- Bijlage 15: Convenant met waterschap**
- Bijlage 16: Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg**