

Bestemmingsplan

Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

April 2024

**Status:
Vastgesteld**

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim'

Plan: Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00400-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: April 2024

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DEDEMSVAART EN BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	9
2.1	DEDEMSVAART.....	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING.....	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	RUIMTELIJK CONCEPT.....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	21
4.3	REGIONAAL BELEID.....	27
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	29
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	36
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	36
5.2	BODEMKWALITEIT.....	37
5.3	LUCHTKWALITEIT	38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	39
5.5	MILIEUZONERING	41
5.6	ECOLOGIE.....	43
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.9	WATERASPECTEN.....	46
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	49
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	51
6.1	INLEIDING.....	51
6.2	OPZET VAN DE REGELS	51
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	53
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN	55
8.1	VOOROVERLEG.....	55
8.2	INSPRAAK.....	55
8.3	ZIENSWIJZEN.....	56
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	57	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	58
BIJLAGE 2	AERIUS BEREKENING	59

BIJLAGE 3	QUICK SCAN FLORA EN FAUNA	60
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	61
BIJLAGE 5	NOTA ZIENSWIJZEN	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het bedrijfsperceel van de kwekerij 'Moerheim' in Dedemsvaart. Het betreft een grotendeels braakliggend perceel van circa 2,6 ha, met daarop voormalige bedrijfsbebouwing met fors achterstallig onderhoud.

De kwekerij is niet meer als zodanig in gebruik en aangezien de omgeving van het plangebied zich kenmerkt als woongebied is het wenselijk dat het perceel wordt voorzien van een duurzame vervolgfunctie en hiermee de bedrijfsmatige mogelijkheden ter plaatse komen te vervallen.

Initiatiefnemer is daarom voornemens de vervallen bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 36 grondgebonden koopwoningen te realiseren. Het betreffen 3 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kap woningen en 29 geschakelde woningen. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning (welke zijn gelegen aan de wegzijde) eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming.

Omdat deze voorgenomen herontwikkeling niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplannen, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt net buiten het centrum van de kern Dedemsvaart, aan de Moerheimstraat. Kadastraal is het plangebied bekend als Avereest, sectie H, nummers 5496, 5917, 5148, 5916, 5714 en 5729. De ligging van het plangebied in de kern Dedemsvaart en de ligging ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim' bestaat uit de volgende stukken:

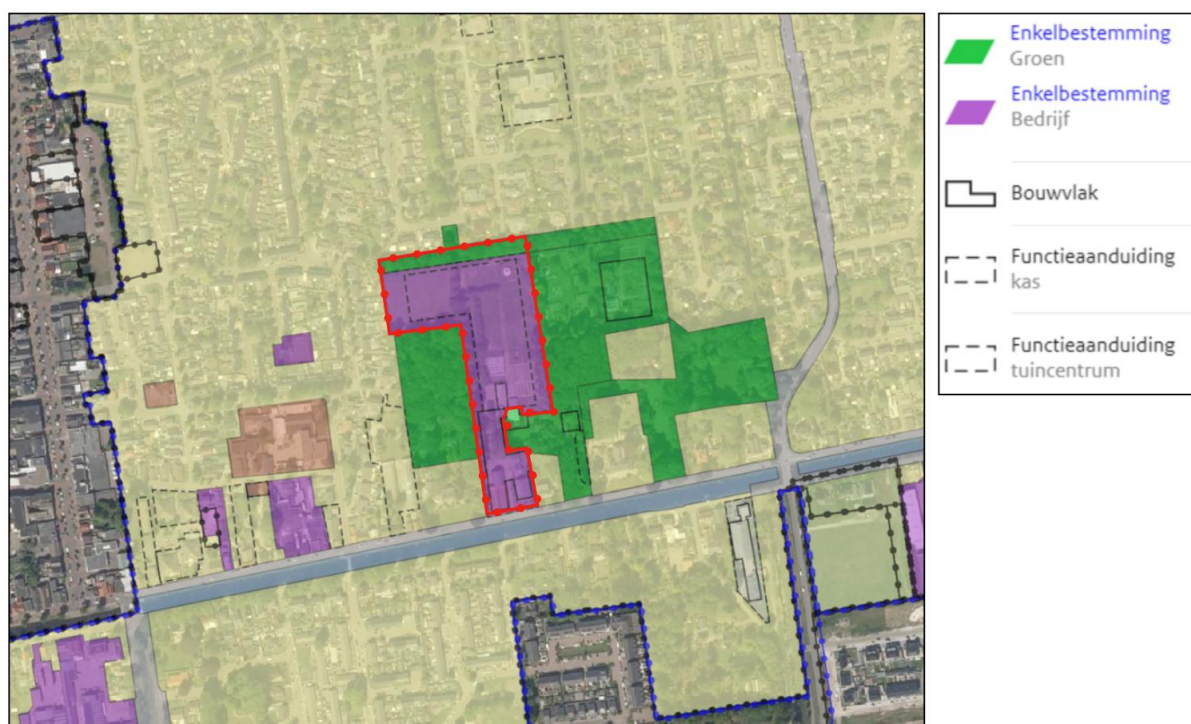
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00400-VG01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Dedemsvaart" (op 18 februari 2014 vastgesteld) en "Facetherziening parkeren Hardenberg" (vastgesteld op 17 juli 2018). In afbeelding 1.2 zijn uitsneden van de verbeelding opgenomen.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden ter plaatse van het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' en 'Groen'. De bedrijfsbestemming is tevens voorzien van een bouwvlak en van een functieaanduiding 'kas' (deels) en 'tuincentrum'.

'Bedrijf'

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor bedrijven en instellingen behorende tot milieucategorie 1 en 2, wonen in bedrijfswoningen en daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse is eveneens een tuincentrum toegestaan. Dit houdt in het verkopen van planten en aanverwante artikelen, een hoveniersbedrijf, een kwekerij van gewassen ten behoeve van hoveniersbedrijven/tuincentra en het houden van exposities, ondergeschikte horeca en detailhandel direct verband houdend met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten zijn tevens toegestaan.

Wonen is uitsluitend toegestaan in bedrijfswoningen. Hierbij dient de bewoner van de bedrijfswoning binding te hebben met het bedrijf ter plaatse. Eveneens is een recreatiewoning in het gebied toegestaan (vergonde en toegestane situatie uit het verleden).

'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor met name groenvoorzieningen en waterpartijen, als ook fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

Strijdigheid

Gelet op de beschrijving van bovenstaande bestemmingen is het realiseren van 36 grondgebonden reguliere woningen daarmee niet mogelijk, het is immers in strijd met de geldende bouw- en gebruiksregels, uit voorgenoemde bestemmingen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en scheidt een nieuw planologisch kader voor de toekomstige situatie. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Dedemsvaart en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Hardenberg beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DEDEMSVAART EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Dedemsvaart

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

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

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

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

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



Afbeelding 2.1 Historische ontwikkelingen van Dedemsvaart, en specifiek ook de Moerheim-locatie (Bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is centraal in kern Dedemsvaart gelegen, aan de Moerheimstraat. Het is daarnaast nabij de Tuinen van Mien Ruys gesitueerd. De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk gevormd door de watergang Hoofdvaart, die in oost-westelijke richting door Dedemsvaart loopt.

De functionele structuur van de omgeving is divers. Het plangebied ligt nabij verschillende centrumfuncties, maar ook in een overwegende woonomgeving. Aan de Moerheimstraat is onder meer detailhandel en bedrijvigheid gevestigd, maar ook vele woonfuncties. Het plangebied bestaat uit voormalige bedrijfsgebouwen, kassen en voor het overige is het plangebied onbebouwd en bestaat het uit grasland, gronden tot voorheen in gebruik door de kwekerij als ook de noodzakelijke erfverharding.

Ten noorden van het plangebied ligt een forse woonwijk, ten oosten van het plangebied wordt het begrensd door de Tuinen van Mien Ruys, ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de infrastructuur van de Moerheimstraat en de daaraan gelegen Hoofdvaart. Tenslotte wordt het plangebied ten westen omgeven door deels bebouwing en deels groenstructuren/bebossing.

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



Afbeelding 2.2 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Aanzicht vanaf de straatzijde Moerheimstraat



Aanzicht naar de achterzijde van het plangebied, vanaf de Kraagroos

Afbeelding 2.3 Straatbeelden huidige situatie (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Op de Moerheim-locatie in Dedemsvaart, net buiten het centrumgebied van Dedemsvaart, bevindt zich een bedrijfslocatie waar voorheen een kwekerij gevestigd was. Dit bedrijf wordt als zodanig echter niet meer geëxploiteerd, het betreft een grotendeels braakliggend perceel van circa 2,6 ha, met daarop voormalige bedrijfsbebouwing met fors achterstallig onderhoud. Gezien vorenstaande is door initiatiefnemer naar een passende vervolgfunctie voor deze locatie gezocht. Gelet op de omliggende woongebieden is het wenselijk dat de huidige bedrijfsbestemming ter plaatse komt te vervallen, en is invulling van het plangebied met grondgebonden woningen (op voldoende afstand van de omliggende functies rondom het plangebied) een wenselijke invulling.

Initiatiefnemer is daarom voornemens de vervallen bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 36 grondgebonden woningen te realiseren. Op deze plaats wordt eveneens vermeldt dat de pakschuur in het plangebied niet wordt gesloopt wordt maar elders een nieuw leven krijgt. Deze wordt dus zodanig afgebroken dat deze gemakkelijk elders weer op te bouwen is. De pakschuur is immers een gebouw dat weliswaar geen monumentenstatus heeft maar wel als karakteristiek gebouw benoemd is.

Wat betreft de nieuwbouw, dit betreffen 3 vrijstaande woningen (koop), 4 twee-onder-een-kap woningen (koop) en 29 geschakelde woningen (koop). Het gaat om het realiseren van circa 36 grondgebonden gelijkvloerse woningen (seniorengeschikt), conform de Woonvisie van de gemeente (zie de toetsing in hoofdstuk 4) is bij woningbouwinitiatieven in en rond het centrum van Hardenberg en Dedemsvaart het streven 'Woonkeur Basis' als gewenste nieuwbouwkwiteit qua levensloopgeschiktheid en het realiseren van bijbehorende openbare ruimte. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming.

3.2 Ruimtelijk concept

Gelet op vorenstaande is gezocht naar een geschikte herontwikkeling van het gebied. Hiertoe is een schetsontwerp opgesteld, zoals opgenomen onderstaande afbeelding. Dit schetsontwerp bevat een indicatie van de gewenste ontwikkeling. In afbeelding 3.1 is een verkavelingstekening weergegeven, waarop eveneens de profielen en maten zichtbaar zijn.



Afbeelding 3.1 Impressie van de gewenste verkaveling (Bron: Roelofs Infra en Ter Steege)

Ten aanzien van het plangebied zelf wordt opgemerkt dat het voornemen (de aard en omvang van het aantal woningen, alsmede de typologie woningen en ook de goot- en bouwhoogte) vanuit stedenbouwkundig opzicht qua volume goed past binnen de omgeving. Eveneens is bij de inrichting van de percelen rekening gehouden met de wensen voortvloeiend uit de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan. Het plangebied wordt, hierbij wordt verwezen naar de plankaart, in de toekomst groen ingericht, waarbij voldoende ruimte is voor groen en parkeren. Door deze wijze van bestemmen ontstaat er planologisch gezien meer groene ruimte om de bebouwing heen, dit draagt dit bij aan een betere inbedding van de bouwvolumes in de context. Eveneens wordt (na gevoerde participatie met de buurt) er een forse groenstrook aan de oostelijke zijde van het plangebied aangelegd, om zo voldoende afstand te creëren en daarmee bescherming te garanderen tot en voor de tuinen van Mien Ruys (zie ook de paragraaf 5.5 milieuzonering). Voor een verdere weergave van het aspect 'participatie' wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van deze toelichting.

De woningen kunnen mogelijk worden gemaakt, omdat het plangebied in een overwegende woonomgeving is gelegen. De parkeerbehoefte kan op eigen erf en in directe omgeving worden opgelost, zie ook paragraaf 3.3. Wat betreft de aansluiting van het plangebied richting de Kraagroos, wordt opgemerkt dat deze uitsluitend is bedoeld voor langzaamverkeer en in geval van calamiteiten voor hulpdiensten. Dit is verankerd in dit bestemmingsplan middels de aanduiding 'langzaam verkeer' ter plaatse van de ontsluiting richting de Kraagroos, teneinde ook planologisch te borgen dat uitsluitend langzaam verkeer en nooddiensten deze ontsluiting mogen gebruiken, en dat ander gebruik strijdig is met de bestemming.

Het totale plangebied zal op verantwoorde wijze worden vormgegeven waarbij rekening wordt gehouden met de historische context van het bebouwingslint. Bij de uitwerking van de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het waardevolle karakter van de omgeving, zowel qua positionering van de bebouwing als het stedenbouwkundige ontwerp (materialisering, kleurstelling etc., civieltechnische uitwerking, inrichting en openbare ruimte).

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor de berekening van de verkeersgeneratie kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor de berekening van de parkeerbehoefte kan gebruik worden gemaakt van de beleidsregel 'Parkeernormennota Hardenberg 2017' d.d. 11-2017.

3.3.2 Verkeersaspecten

Het te realiseren voornemen brengt een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het aantal verkeersbewegingen heeft invloed op de verkeersafwikkeling en verkeersstromen in de omgeving van het plangebied en dient daarom in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van CROW.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Hardenberg (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In de CROW publicatie is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet met een minimum en een maximaal aantal verkeersbewegingen. In voorliggend geval is uitgegaan van het minimum, conform de werkwijze van de gemeente Hardenberg. Het betreffen 3 vrijstaande woningen (koop), 4 twee-onder-een-kap woningen (koop) en 29 geschakelde woningen (koop). Het betreffen maximaal 36 woningen in 3 typen, maar in het kader van een worst-case verkeersscenario is gerekend met de hoogste verkeersgeneratie, behorende bij de functie: koop, huis, vrijstaand.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal te realiseren woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand (worstcase)	7,8	36	280,8

De totale verkeersgeneratie voor de 36 te realiseren woningen komt neer op **afgerond 281 verkeersbewegingen per weekdage**. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming, deze verkeersgeneratie betreft bij elkaar opgeteld 16 verkeersbewegingen, maar deze bestaan in de bestaande situatie echter reeds, dus behoeven daarom geen nadere toetsing.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 36 woningen. Het is evident dat een dergelijke ontwikkeling gepaard gaat met een toename van het aantal verkeersbewegingen. De Moerheimstraat en de hierop aansluitende wegen zijn echter in voldoende mate ingericht om de toename in het aantal verkeersbewegingen veilig en snel af te kunnen wikkelen. De Moerheimstraat is een weg met een gewenste maximale intensiteit van 3500 voertuigen. De huidige intensiteiten op de Moerheimstraat bedragen \pm 1400 mvt/etmaal. De extra verkeersgeneratie kan dus ruim opgevangen en verwerkt worden. Daarbij wordt nog opgemerkt dat in de huidige situatie er planologisch een bedrijfsbestemming aanwezig is, dit ten behoeve van een kwekerij en een kassencomplex en een hoveniersbedrijf. Het betreft een perceel van circa 2,6 ha, met

daarop voormalige bedrijfsbebouwing welke aangewend kan worden voor bedrijfsactiviteiten. Deze bedrijvigheid kent ook een bepaalde verkeersgeneratie, zodat een en ander met elkaar vergelijkend de toename aan verkeersstromen acceptabel is.

Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.3 Parkeren

Om de totale parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van de beleidsregel 'Parkeernormennota Hardenberg 2017' d.d. 11-2017. Deze bevat de parkeernormering van de gemeente Hardenberg. Parkeervoorzieningen moeten in eerste instantie op het eigen erf c.q. binnen het plangebied worden aangebracht. Voor de woningen in het plangebied is conform het beleid het minimale kencijfer van het CROW voor de 'rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk' gebied van toepassing.

In voorliggend initiatief leidt dit voor de woningen tot de volgende bruto parkeerbehoefte:

- 3 vrijstaande woningen (koop) * 1,9 parkeerplaats = 5,7 parkeerplaatsen
- 4 twee-onder-een-kap woning (koop) * 1,8 parkeerplaats = 7,2 parkeerplaatsen
- 29 geschakelde woningen (koop) * 1,8 parkeerplaats = 52,2 parkeerplaatsen

Totaal benodigde parkeerplaatsen = 65,1 parkeerplaatsen, afgerond 66.

De bruto parkeerbehoefte van het deelgebied met woningen is daarmee afgerond 66 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er (36 * 0,3) 10,8 bestemd voor bezoekers van de woningen en 54,3 voor de bewoners.

Het deelgebied met woningen kent op basis van de gemeentelijke berekeningsaantallen de volgende parkeercapaciteit op eigen terrein:

- 3 vrijstaande woning enkele oprit met garage * 1,0 = 3,0 parkeerplaatsen
- 4 twee-onder-een-kapwoning enkele oprit met garage * 1,0 = 4,0 parkeerplaatsen
- 29 geschakelde woningen enkele oprit met garage * 1,0 = 29,0 parkeerplaatsen

Totaal benodigde parkeercapaciteit eigen terrein = 36,0 parkeerplaatsen

Dit betekent dat er in de openbare ruimte bruto (65,1 – 36,0 =) 29,1 (afgerond 30) parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Hiervan zijn (54,3 – 36,0 =) 18,3 parkeerplaatsen bestemd voor bewoners en 10,8 parkeerplaatsen voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen komen in aanmerking voor dubbelgebruik. Op basis van de aanwezigheidspercentages uit de gemeentelijke parkeernormennota, volgt een parkeereis van 26 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (zie onderstaande tabel 1).

	parkeerbehoefte	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Koopavond	Werkdagnacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Woningen bewoners	100%	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	18,3	9,2	9,2	16,5	14,6	18,3	11,0	14,6	12,8
Woningen bezoekers	100%	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	10,8	1,1	2,2	8,6	7,6	0,0	6,5	10,8	7,6
Normatieve parkeerbehoefte	29,1	10,2	11,3	25,1	22,2	18,3	17,5	25,4	20,4

Tabel 1 Benodigd aantal parkeerplaatsen woningen

Verspreid over het plangebied zijn 30 openbare parkeerplaatsen (voorzien van een verkeersbestemming) opgenomen. De minimale parkeereis is om 26 parkeerplaatsen te faciliteren. Vanuit comfort zijn er nog 4 extra parkeervakken opgenomen in het plan.

Gesteld kan worden dat er binnen het plangebied meer dan genoeg ruimte om in de eigen parkeerbehoefte en de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien, zoals tevens weergegeven in afbeelding 3.1. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming, deze parkeerbehoefte is er in bestaande situatie echter ook reeds, en kan zowel nu als in de toekomst eenvoudig op eigen perceel worden opgelost.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede kwaliteit van leven. Belangrijk is dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector in de vorm van duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke

cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. 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 aan het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geldt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- a. 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

- b. 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In dit geval gaat het om de realisatie van 36 grondgebonden woningen (3 vrijstaande woningen (koop), 4 twee-onder-een-kap woningen (koop) en 29 geschakelde woningen (koop)). Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming, deze woningen zijn er echter in bestaande situatie echter ook reeds, daarom kan gesteld worden dat dit geen extra toevoeging van woningen betreft.

Gezien bovenstaande voornemen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling dan wel dat er sprake is van het toestaan van permanente bewoning. Hierna wordt op de ladder ingegaan ten aanzien van de ontwikkelingen. Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Er is sprake van een wisselende aantrekkingskracht van Hardenberg op inwoners van regiogemeenten. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat dit in de komende jaren zal veranderen. Per saldo groeit het aantal inwoners binnen de gemeente. Met name de laatste tijd stijgt het aantal inwoners door toename van de binnenlandse migratie door instroom vanuit andere Nederlandse gemeenten.

De groei van het aantal woningen is mede gericht op een instroom vanuit de regio, om gezamenlijk met de regio de grote woningvraag op te vangen. Met name de instroom vanuit de grensgemeenten is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Daarnaast valt op dat de instroom vanuit Randstedelijke provincies redelijk constant was, maar dat deze in 2020 is toegenomen ten opzichte van de jaren daarvoor. Mogelijk dat corona hierbij een rol speelt; de afstand tussen werk en woonplaats is vanwege het thuiswerken voor steeds meer mensen minder belangrijk.

De gemeente Hardenberg maakt, samen met Ommen en Dalfsen, deel uit van de bestuurlijke regio West-Overijssel subregio Vechtdal. Naast de kern Hardenberg richten een paar voorzieningendorpen zich, naast de autonome woningvraag, ook op de vraag vanuit de regio.

Het plan is met name bedoeld om te voorzien in de woningbehoefte van lokale bevolking in de gemeente Hardenberg en dan specifiek bedoeld om te voorzien in de woningbehoefte van lokale bevolking van Dedemsvaart. Het ruimtelijk verzorgingsgebied zal daarmee dus voornamelijk bestaan uit de gemeente Hardenberg zelf en dan meer specifiek het dorp Dedemsvaart en omliggende woonbuurten.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Algemeen

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in 36 woningen in Dedemsvaart. De gemeente beschikt over een eigen actueel Programma Wonen, welke is opgesteld voor de periode 2019-2025. In het programma wordt met name op de kwalitatieve behoefte ingegaan.

Kwantitatieve behoefte

De actuele woningbehoefte is in beeld gebracht in het woningmarktonderzoek van mei 2022, uitgevoerd door Companen. In de gemeente Hardenberg is sprake van een stabiele toenemende bevolkingsontwikkeling. De komende jaren blijft de bevolking van de gemeente Hardenberg groeien. Uiteraard zal het aantal ouderen toenemen door de vergrijzing, maar het aantal gezinnen blijft in de komende jaren stabiel. Daarnaast is sprake van een toename van de instroom van vestigers. In de afgelopen jaren is het aantal vestigers in de gemeente toegenomen. Deze vestigers spelen een belangrijke rol in de groei van de bevolking. De meeste vestigers komen uit de naastgelegen gemeenten en Zwolle. De instroom vanuit de Randstedelijke provincies is beperkt maar nam de afgelopen jaren wel toe (van 9% in 2015 naar 15% in 2020). Vestigers lijken zich in de afgelopen jaren iets meer op de bestaande voorraad te richten dan op de nieuwbouw. Het aandeel vestigers in de nieuwbouw is in 2020 wel sterk toegenomen en ligt voor het eerst op een vergelijkbaar niveau als in de bestaande bouw.

In Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Minimaal 42.300 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Overijssel. In de regionale Woondeal West-Overijssel (december 2022) is afgesproken dat West-Overijssel zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, inzet voor de realisatie van minimaal 28.200 woningen tot en met 2030.

In de regionale woonagenda West-Overijssel is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 40.000 woningen toe te voegen. Die ambitie blijft als ambitie overeind. In de Woondeal hebben de provincie en de West-Overijsselse gemeenten met het Rijk afspraken gemaakt over 28.200 woningen.

Op basis van de Woondeal West-Overijssel 2022 in het programma wonen is de kwantitatieve woningbehoefte nader bepaald. In de regionale Woondeal West-Overijssel (2022) is bepaald dat de opgave (basisinspanning) in West-Overijssel tot 2030 bestaat uit minimaal 28.200 woningen. Daarnaast geldt er een extra ambitie van circa 12.000 waarmee de totale opgave uitkomt op circa 40.000 woningen. De totale plancapaciteit in West-Overijssel tot en met 2030 (harde en zachte plannen) bestaat uit 34.100 woningen. Met een netto plancapaciteit van 34.100 voldoet West-Overijssel ruimschoots aan de opgave om tot en met 2030 28.200 woningen toe te voegen. Hiervan zijn reeds 11.010 (peildatum december 2022) plannen hard. Door de komende jaren wordt ingezet op het hard maken van plannen.

De zachte plancapaciteit betreft de plannen die nog niet concreet opgenomen zijn in de programmering. De gemeente Hardenberg is één van de weinige gemeenten in de omgeving die groeit. Nieuwbouw is noodzakelijk om aan de regionale en lokale woningvraag te kunnen voldoen.

Uit de woonvisie blijkt dat er volgens de prognose tussen 2019-2029 behoefte is aan ruim 1.600 nieuwe woningen. Daarnaast wordt gesteld dat de capaciteit nog verder zal moeten groeien om aan de regionale doelstellingen te kunnen voldoen, die hoger ligt dan de behoefte zoals geschetst in de woonvisie en welke meer recent is.

Omdat Hardenberg als groeigemeente wordt aangemerkt, is het aannemelijk om te stellen dat een aanzienlijk deel van de regionale behoefte in de gemeente Hardenberg dient te worden gerealiseerd. Er is dus ruimte om de plancapaciteit te verhogen, zoals ook is vastgelegd in de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg. Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte.

Met de voorgenomen ontwikkeling (36 woningen voor de lokale behoefte) wordt voor een deel voorzien in deze behoefte. Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Wat betreft deze behoefte zijn met name de woningen van belang om te toetsen. In de gemeentelijke woonvisie wordt met name op de kwalitatieve behoefte ingegaan. De gemeente Hardenberg richt zich met name op starters, het in beweging krijgen van doorstromers en geschikte woningen voor senioren. Doorstromers vormen de grootste groep op de 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.

In mei 2022 heeft de gemeente Hardenberg een woonwensenonderzoek gehouden onder de gehele bevolking. Hieruit blijkt dat de huishoudens die verhuisgeneigd zijn, vooral op zoek zijn naar eengezinswoningen en de ouderen voor een groot deel naar seniorenwoningen (levensloopbestendige woningen). In de woonvisie wordt deze wens vertaald naar een productie van woningen die senioren-geschikt zijn, in en om het centrum van de stad Hardenberg. Daarnaast is er ook zeker een groeiende behoefte aan betaalbare koopwoningen zowel in de grotere als in de kleine kernen. Voor de grote behoefte aan eengezinswoningen is binnen bestaand stedelijk gebied geen ruimte meer beschikbaar.

Voorliggend plan voorziet in een gevarieerd programma: het betreffen 3 vrijstaande woningen (koop), 4 twee-onder-een-kap woningen (koop) en 29 geschakelde woningen (koop). Het zijn in beginsel levensloop bestendige (seniorengeschikte) woningen, maar zijn ook geschikt voor een brede doelgroep waaronder 1- en 2-persoonshuishoudens en eventueel gezinnen. Daarmee wordt in woningtypen voorzien waar nu en in de nabije toekomst behoefte aan is. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling passend is binnen de kwalitatieve woningbehoefte.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel naar een meer passend woongebied. Op basis van de geldende bestemmingsplannen hebben de gronden in het plangebied reeds een bestemming op basis waarvan stedelijke functies zijn toegestaan. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie ladder van duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de ladder van duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

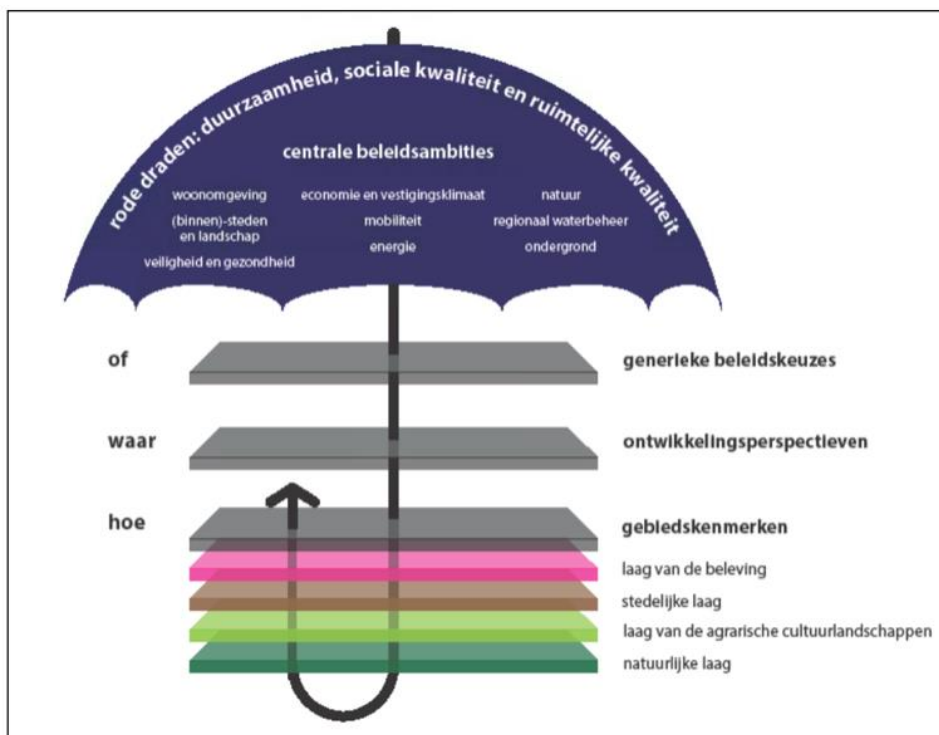
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat wordt gerekend tot het bestaand bebouwd gebied van de kern Dedemsvaart. Ter plaatse is sprake van een ontwikkeling die zowel functioneel als ruimtelijk c.q. stedenbouwkundig passend is. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming (dan wel dat permanente bewoning wordt geregeld), deze woningen zijn er echter in bestaande situatie echter ook reeds, daarom kan gesteld worden dat dit geen extra toevoeging van woningen betreft. Op basis van de geldende bestemmingsplannen kunnen de gronden in het plangebied reeds benut worden voor stedelijke functies. Daarnaast is het plangebied ook op basis van het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

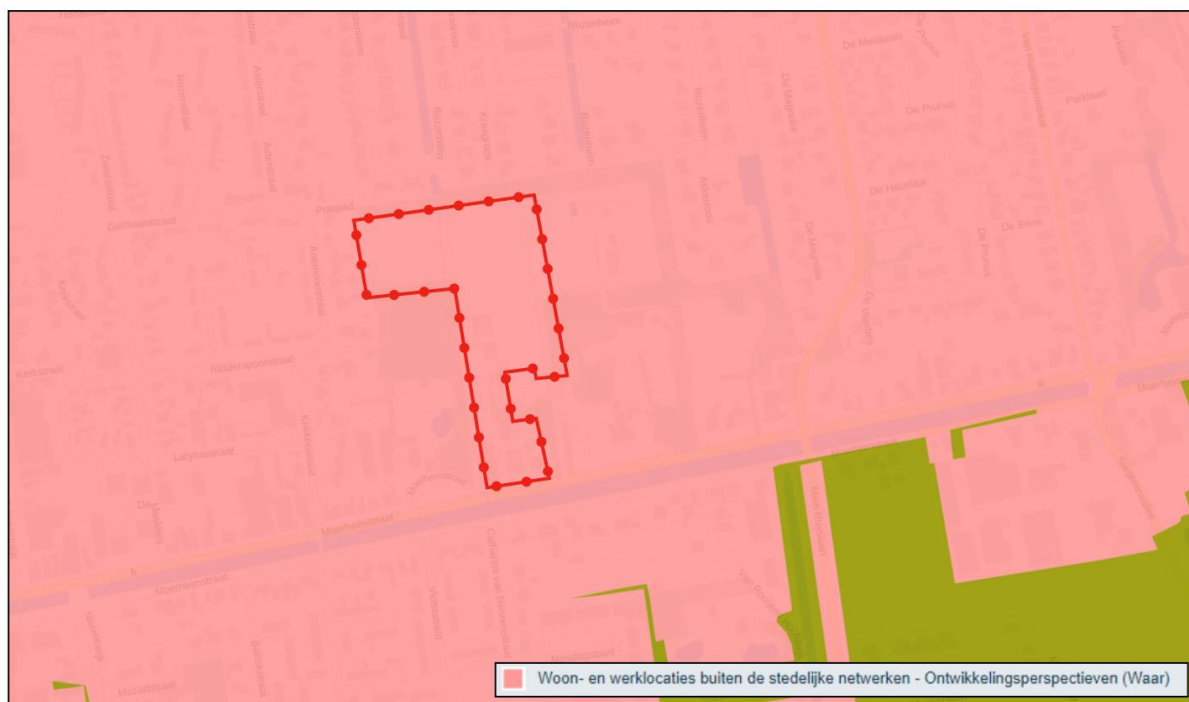
1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *De behoefte aan nieuwe woningen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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend plan omvat het realiseren van in totaal 36 woningen. Het betreffen 3 vrijstaande woningen (koop), 4 twee-onder-een-kap woningen (koop) en 29 geschakelde woningen (koop). Het gebied is aan te merken als inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte, daarbij wordt in paragraaf 4.3.3 getoetst aan de gemeentelijke woonvisie, maar deze voorzien ook deels in de woningbouwbehoefte uit de regio. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling passend is binnen het woonbeleid en de geldende woonafspraken. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming (dan wel dat permanente bewoning wordt toegestaan), deze woningen zijn er echter in bestaande situatie echter ook reeds, daarom kan gesteld worden dat dit geen extra toevoeging van woningen betreft, zie ook paragraaf 4.3.1 voor de onderbouwing van de behoefte. Op deze plaats wordt gesteld dat de ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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



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

'Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. Voorliggend plan voorziet in een gevarieerd programma: het betreffen 3 vrijstaande woningen (koop), 4 twee-onder-een-kap woningen (koop) en 29 geschakelde woningen (koop). Het zijn in beginsel levensloop bestendige (seniorengeschikte) woningen, maar zijn ook geschikt voor een brede doelgroep waaronder 1- en 2-persoonshuishoudens en eventueel gezinnen. Deze beoogde functie wordt zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar geacht op deze locatie, aangezien de functie wonen nabij het plangebied veelvuldig aanwezig is. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming (dan wel dat permanente bewoning wordt toegestaan), deze woningen zijn er echter in de bestaande situatie al aanwezig, daarom kan gesteld worden dat dit geen extra toevoeging van woningen betreft. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

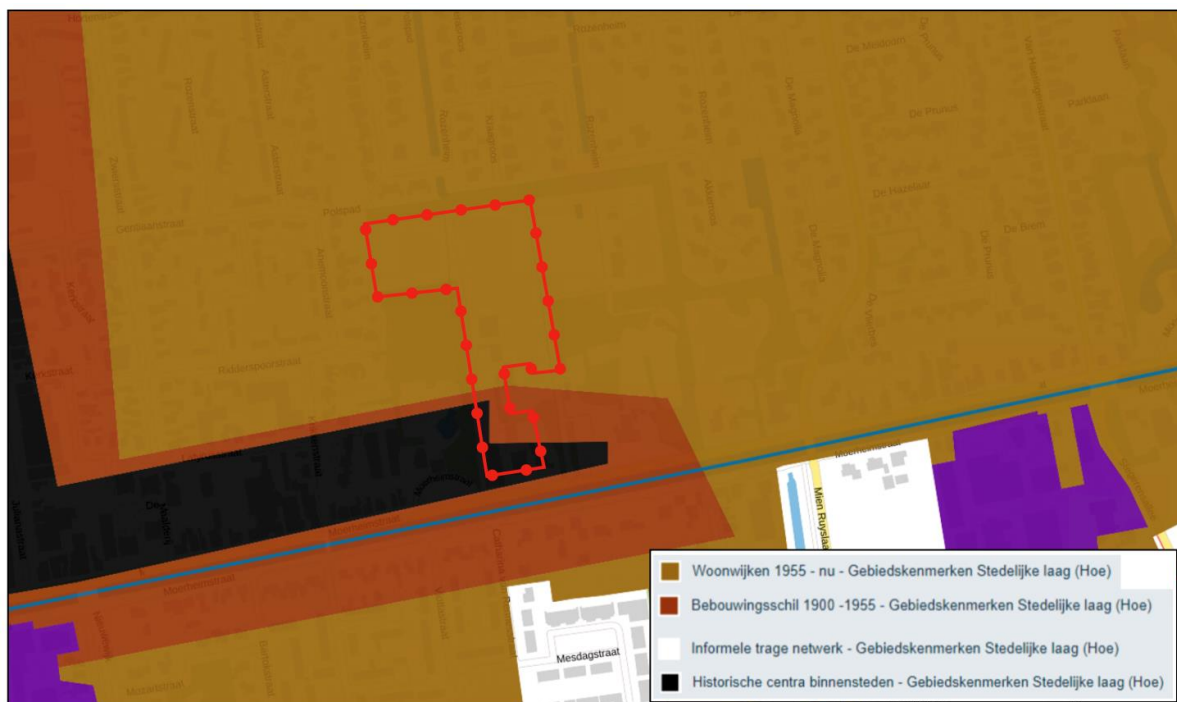
4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor

ruimtelijke ontwikkelingen. De "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de "Laag van de beleving" buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

1. De 'Stedelijke laag'

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de "stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Historische centra binnensteden", "Bebouwingsschil 1900-1955" en "Woonwijken 1955-nu". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



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

'Historische centra, binnensteden en landstadjes'

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

'Bebouwingsschil 1900 – 1955'

De bebouwingsschil 1900 – 1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De wijken op basis van de fabrieksdorp-/tuindorpprincipes zijn juist herkenbaar aan een hechte stedenbouwkundige en architectonische eenheid op basis van collectieve principes. Stationsomgevingen liggen vaak in deze schil. De stadsassen doorkruisen deze

bebouwingsschil veelal en vormen belangrijke verbindingssassen tussen de stedelijke centra, stationsgebieden en het hoofdinfrastructuurnetwerk rond de steden.

“Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

In dit geval wordt een verouderde bedrijfslocatie (voormalig hoveniers-/tuincentrumbedrijf met kassen) herontwikkeld. De omgeving betreft een woonwijk met een homogeen bebouwingskarakter. Met voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt aangesloten op de woonbestemming uit het vigerende bestemmingsplan. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving, zodat de het voornemen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaat in het bebouwingskarakter van de omgeving. Zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt is er sprake van een gewenste ontwikkeling. De herontwikkeling levert een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, doordat een verouderde (milieuhinderlijke) bedrijfslocatie wordt geamoveerd. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming (dan wel dat permanente bewoning wordt geregeld), deze woningen zijn er echter in bestaande situatie echter reeds aanwezig, daarom kan gesteld worden dat deze geen nadere toetsing behoeven.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woondeal West Overijssel

4.3.1.1 Algemeen

Op 21 december 2022 is de regionale woondeal West Overijssel getekend. De woondeal gaat over meerdere onderdelen, maar in het kort samengevat in ieder geval over de doelstellingen van deze regio West-Overijssel om de komende jaren tot de bouw van voldoende passende woningen te komen, waarmee het woningtekort in deze regio kan worden opgelost.

West-Overijssel zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 28.200 woningen tot en met 2030. Voor nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streeft de gemeente naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan en wordt op regionaal niveau gemonitord. Partijen spannen zich hier gezamenlijk voor in. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte.

Planspecifiek

De opgave/ambitie van de gemeente Hardenberg sluit kwantitatief aan bij de opgave vanuit de woondeal. De autonome opgave binnen West Overijssel is 28.200 woningen t/m 2030. De gemeenten zetten in op een opgave/ambitie van 40.000 woningen. De opgave vanuit de gemeente Hardenberg met 3.360 tot en met 2031 (volgt uit gemeentelijk woningbehoefteonderzoek 2022) sluit hierop aan.

Voor nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streeft de gemeente naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan en wordt op regionaal niveau gemonitord. Partijen spannen zich hier gezamenlijk voor in. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte. Bij plannen waarvan de ruimtelijke procedure reeds gestart is of gemeentelijke projecten waar het participatietraject afgerond is, worden geen wijzigingen in de programmering gemaakt en blijft men sturen op versnellingsafspraken. Deze 30-40-30 systematiek sluit aan bij en is een verfijning van het nationale streven van tweederde betaalbare woningen. Het is daarmee een middel om de doelgroep sociale huur en de middeninkomens in de regio beter te kunnen huisvesten en geen doel op zich. De gemeenten spreken hierbij de intentie uit om te blijven bouwen aan gemengde wijken en willen voorkomen nieuwe wijken toe te voegen met alleen maar sociale huur. Het prijspeil behorend bij de categorieën wordt in beginsel elke twee jaar geïndexeerd.

Kwantitatief heeft Dedemsvaart een brede opgave voor het huisvesten van woningzoekenden. Gaat dan zowel om de opgave/behoefte vanuit het dorp zelf, maar ook de behoefte van de regionale vraag. Dedemsvaart gaat een deel van de regionale opgave invullen binnen de woningbouwplannen de komende jaren. In aantallen gaat het om een woningbouwopgave van 760 woningen tot en met 2031. Hiervan komen 300 woningen als invulling van de regionale opgave. Dus 460 vanuit de autonome behoefte. Van dit aantal zijn al 229 gerealiseerd of zitten nog in harde bestemmingsplancapaciteit. Er is dus nog voldoende opgave aanwezig om nieuwe plancapaciteit te ontwikkelen.

Daarbij is er voor Dedemsvaart ook behoefte aan de soort woningen, zoals worden gerealiseerd in voorliggend plan. Er ligt een grote opgave in verband met de komende vergrijzing van de bevolking, dus er is een opgave voor realiseren van levensloopbestendige woningen voor ouderen. Maar de gemeente Hardenberg is ook een echte gezinsgemeente.

In de prestatieafspraken met Vechtdal Wonen is een aantal van 950 te bouwen sociale huurwoningen vastgelegd tot en met 2030. Dit aantal omvat meer dan 30% van de totale woningbouwopgave voor de gemeente Hardenberg (incl. ambitie) over de periode tot en met 2030, en daarmee wordt invulling gegeven aan de 30% sociale woningbouw vanuit de Woondeal.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Woondeal West-Overijssel

Zoals in de woondeal is aangegeven is op dit soort locaties ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. Voorliggend plan voorziet in een gevarieerd programma: het betreffen 3 vrijstaande woningen (koop), 4 twee-onder-een-kap woningen (koop) en 29 geschakelde woningen (koop). Het zijn in beginsel levensloop bestendige (seniorengeschikte) woningen, maar zijn ook geschikt voor een brede doelgroep waaronder 1- en 2-persoonshuishoudens en eventueel gezinnen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarbij ook in de mogelijkheden om de woningbouw in Dedemsvaart concreet te versnellen, en is ook reeds gestart qua procedure en voorbereidingen vóórdát de regionale deal is gesloten. Daarom behoeft het planvoornemen dan ook nog niet 1:1 aan te sluiten op deze deal, worden er geen wijzigingen in de programmering aangebracht, maar wordt er vanuit de gemeente wel gestuurd op snelle realisatie van het voornemen, ná doorlopen van de planologische- en vergunningsprocedures.

De ontwikkeling draagt resumerend in belangrijke mate bij aan de ambities in de Woondeal West-Overijssel om tot 2030 in voldoende woningen te voorzien.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

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

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Dedemsvaart

4.4.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Dedemsvaart vormt de vertaling van de Strategische Visie Masterplan Dedemsvaart in een structuurvisie. Het geeft de ruimtelijke visie weer voor het centrum van Dedemsvaart tot 2020. De structuurvisie vormt daarmee het belangrijkste kader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het centrum. De kern Dedemsvaart heeft een unieke ligging en heeft unieke kwaliteiten. Tegelijkertijd bestaat een (toekomstige) behoefte aan ruimte voor allerlei doeleinden. De vraag is op welke wijze het beste aan deze ruimtevragen tegemoet gekomen kan worden. Het verdient aanbeveling deze afweging niet per individuele ruimtevraag te maken, maar in samenhang en voor langere periode.

4.4.1.1 Gewenst structuurbeeld

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

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

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

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

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

4.4.1.3 Wonen

De structuurvisie kent voor wat betreft wonen een strategie voor:

- uitbreidingswijken;
- inbreidingslocaties;
- vernieuwing linten.

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

Inbreidingslocaties

Voor wat betreft inbreidingslocaties staat de gemeente Hardenberg een optimaal gebruik van de ruimte in de bestaande kern voor. Dat betekent dat initiatieven voor vernieuwing in beginsel positief worden gewaardeerd. Om de bestaande kern vitaal te houden is een dynamiek in het ruimtegebruik nodig. Gronden waarvan de oorspronkelijke functie niet meer in het geding is, zijn toe aan een hernieuwd gebruik. Hierbij is bijvoorbeeld

te denken aan verouderde woningen en woongebieden, maar ook (voormalige) bedrijfslocaties. Ook kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik leiden tot functieverandering.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Dedemsvaart

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat als bestaande woonwijk wordt omschreven in de structuurvisie. Bovendien is sprake van een inbreidingslocatie. In voorliggend geval is er sprake van een bestaand bedrijfslocatie, welk wordt getransformeerd naar een woongebied met 36 woningen. Voor het bedrijfsperceel is geen vervolgfunctie meer, waardoor er een nieuwe functie voor de locatie is gezocht. Gelet op de functionele structuur van het nabijgelegen gebied is een woonfunctie passend en wenselijk. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming (dan wel dat permanent bewoning wordt toegestaan), deze woningen zijn er echter in bestaande situatie al aanwezig, daarom kan gesteld worden dat dit geen extra toevoeging van woningen betreft.

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

4.4.2 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

4.4.2.1 Algemeen

Sinds 2021 beschikt de gemeente Hardenberg over een eigen omgevingsvisie. In deze visie is het verhaal van de gemeente Hardenberg voor het heden en de komende 20 jaar uitgewerkt. Deze omgevingsvisie is samengesteld met participatie van vele stakeholders uit allerlei sectoren. In de visie komt alles samen in het verhaal van de gemeente tot 2040. Het verhaal heet 'Landstad Hardenberg'. Hierin is de functie voor de hele regio verder uitgebouwd. De rode draad in de gemeente is als volgt:

- De gemeente en samenleving zijn verbonden. De Hardenbergers hebben altijd de blik naar buiten. Ze zien voortdurend kansen. Door een goede samenwerking tussen inwoners, overheid en bedrijfsleven benutten we de kansen die zich voordoen. De gemeente speelt in op toekomstige veranderingen, veert mee, verbindt en investeert waar nodig.
- De kernen zijn onderling sterk verbonden. Platteland en stad raken steeds meer verweven. De gemeente combineert de kracht van het platteland met een compleet stedelijk voorzieningsniveau. Voor een grensgemeente is dat een unieke prestatie.
- De gemeente zoekt de regionale verbinding. Hardenberg is onderdeel van de regio Zwolle. Daarnaast zijn er sterke verbindingen met Twente en Drenthe.

4.4.2.2 Ambitie

Hardenberg staat voor grote uitdagingen. Een groeiende bevolking en economie zijn voor een grensregio niet vanzelfsprekend. Integendeel. Dit vraagt om blijvende inspanningen en investeringen. De gemeente kan niet doorbouwen zoals het groot is geworden. Het gebruik van het platteland verandert. Dat vraagt om ontwikkeling van bebouwing die samengaat met ruimtelijke kwaliteit, landschap en natuur. Stad en land vullen elkaar steeds meer aan en houden elkaar in balans. Samen vertellen zij het verhaal van de functieverandering van het Hardenbergse platteland. Of-of-denken maakt plaats voor en-en-denken. De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied versterken door stedelijke elementen aan te brengen. Tegelijkertijd blijft de gemeente werken aan het binnenstedelijk woon- en leefklimaat met vitale en bruisende centra in Hardenberg en Dedemsvaart.

De gemeente Hardenberg staat niet op zichzelf. Sociale, maatschappelijke en economische relaties zijn steeds (boven)regionaler. Hardenberg wordt steeds afhankelijker van de omliggende regio's. Omgekeerd geldt hetzelfde. De gemeente speelt daar op in. Per opgave kiest de gemeente het juiste schaalniveau voor de aanpak en samenwerking. De gemeente gaat 'spelen met schalen'. De gemeente staat voor een nieuwe schaa sprong. Om deze schaa sprong te kunnen maken zijn vier uitgangspunten opgesteld.

1. de groei vasthouden en doortrekken;
2. kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker;

3. ruimte als troefkaart;
4. bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden.

De groei vasthouden

De gemeente blijft inzetten op groei van de economie en de werkgelegenheid. Hardenberg streeft naar een positieve arbeidsmarktbalans. Dit past bij onze positie als streekcentrum. De omvang en samenstelling van de beroepsbevolking geeft nu voldoende basis voor een compleet stedelijk voorzieningenniveau. Dat wil de gemeente in de toekomst ook zo houden. Een stabiele bevolkingsgroei is daarom een voorwaarde. Net als het behouden van de concurrerende economie.

Volgens de prognoses groeit de bevolking in de gemeente Hardenberg tot 2040. Tot 2050 groeit ook het aantal huishoudens, en daarmee de woningbehoefte. Terwijl de bevolking groeit, neemt de beroepsbevolking geleidelijk af door vergrijzing. Dit kan Hardenberg positief beïnvloeden door jonge gezinnen en startende huishoudens aan te trekken. Dit is gunstig voor de omvang van de beroepsbevolking en het voorzieningenniveau. De Regio Zwolle krijgt van het Rijk een groeiopgave van naar verwachting 40.000 tot 60.000 woningen in 2040. Hiervan kan en wil de gemeente Hardenberg in ieder geval 1.000 woningen voor haar rekening nemen.

Kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker

Groei is geen doel op zich maar moet bijdragen aan welvaart en welzijn van onze inwoners. De gemeente bouwt bestaande kwaliteiten uit en voegt nieuwe toe aan de leefomgeving en economie. Zo wil de gemeente haar inwoners binden en vertrokken Hardenbergers verleiden om terug te keren.

De gemeente schept een gunstig vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven. Nieuwbouw is hiervoor niet voldoende. Verbeteringen in het woon, leef- en werkklimaat werken als een vliegwieltje voor de lokale welvaart en het welzijn van de inwoners. Dit noemt men brede welvaart. De brede welvaart wordt bereikt door in te spelen op de trends en ontwikkelingen die de samenleving beïnvloeden, zoals: klimaatontwikkelingen, energietransitie, transities in de landbouw, circulaire economie, aandacht voor voeding en levensstijl en demografische ontwikkelingen.

Ruimte als troefkaart

Ruimte is de troefkaart. In Hardenberg krijg je veel voor weinig. Er is kwaliteit van leven. De Brede Welvaartsindicator 2019 laat een hoge woontevredenheid zien. Een kwaliteit die in Nederland steeds schaarser wordt. Hiermee onderscheiden we ons. Nu en in de toekomst. Dit doet Hardenberg door werk te maken van leefbaarheid:

- de gemeente versterkt landbouw en natuur;
- de gemeente verbetert het leef- en woonmilieu (groen, water, schoon, veilig, ruimte);
- de gemeente zorgt voor een passend woningaanbod en versterkt de sociale samenhang;
- de gemeente houdt het voorzieningenniveau op peil.

Bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden

Hardenberg is de op één na grootste gemeente in zowel de regio Zwolle als de Dutch TechZone. Beide samenwerkingsverbanden zijn belangrijk om onze ambities en opgaven te realiseren. Vooral voor de bereikbaarheid en de economie. En daarmee ook voor onderwijs en scholing. Hardenberg moet daarom uitgroeien tot een netwerkgemeente bij uitstek. Dit vraagt om intensivering van de samenwerkingsrelaties, specifiek met de regio Zwolle.

Goede bereikbaarheid is hierbij een belangrijke voorwaarde. De gemeente zet zich in voor snelle verbindingen met Twente en Zwolle.

4.4.2.3 Thema's

De visie is vertaald in vier thema's voor ontwikkeling. Dit betreffen de volgende:

1. Hardenberg in balans: over de verscheidenheid van het landelijk gebied;
2. Hardenberg voor elkaar: over stedelijke ontwikkeling, een vitale samenleving en leefbare kernen;
3. Hardenberg knooppunt: over een vitale economie en goede bereikbaarheid;
4. Hardenberg duurzaam: over de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Binnen elk thema heeft de gemeente ambities en staat de gemeente voor opgaven. Samen vormen ze de agenda voor toekomstige samenwerkingen. In dit geval is met name het thema 'Hardenberg voor elkaar' met bijbehorend subthema 'aantrekkelijk wonen' relevant, aangezien deze ingaat op woningbouw.

Hardenberg voor elkaar: aantrekkelijk wonen

Aantrekkelijk wonen

Het aantal huishoudens in West-Overijssel groeit tot 2030 tot 35.000-40.000. Deels is deze groei autonoom (bevolkingsgroei en afname grootte huishoudens). Voor het andere deel komt dit door de inhaalvraag en de overloop vanuit steden in het westen en de randen van het land. De regio West-Overijssel heeft onvoldoende plancapaciteit om deze huishoudens allemaal te huisvesten. Er is behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente Hardenberg wil tenminste 1.000 woningen (extra) bouwen om de groei van de regionale woningbehoefte te helpen opvangen.

De gemeente kan veel woonkwaliteit bieden voor een relatief lage prijs. Om aantrekkelijk en klaar voor de toekomst te blijven is maatwerk per kern belangrijk. Hierna worden de ambities behorend bij dit subthema benoemd:

- de gemeente wil, naast de eigen inwoners, minimaal 1.000 nieuwe huishoudens een plaats geven;
- de gemeente wil jongeren vasthouden of naar de gemeente laten terugkeren;
- we verleiden hoger opgeleiden met jonge gezinnen om in de gemeente te komen wonen en werken;
- de gemeente speelt flexibel in op nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen (adaptieve aanpak). De gemeente werkt kleinschalig en levert maatwerk per kern. Dedemsvaart en Hardenberg (Marslanden) houden grotere uitbreidingslocaties;
- de gemeente zoekt meer mogelijkheden voor wonen in het landelijk gebied en in de kleine kernen;
- de gemeente zoekt naar mogelijkheid voor huisvesting van tijdelijke werknemers uit het buitenland.

De belangrijkste opgaven betreffen:

- samen met het onderwijs en bedrijfsleven starten met een marketingcampagne om mensen naar de gemeente te trekken. Doel is het vasthouden van de bevolkingsgroei en daarmee ons voorzieningenniveau in stand te kunnen houden;
- de gemeente breidt de woningvoorraad uit en verbetert deze. De woningvoorraad ziet er de komende 5-10 jaar als volgt uit:
 1. Tot 2035 zijn tenminste 3.500 woningen nodig. 3.000 daarvan wil de gemeente bouwen voor 2030. Dit betekent dat er van 2022 tot 2026 jaarlijks 300 nieuwe woningen nodig zijn.
 2. in en rond de centra maakt de gemeente het woningaanbod diverser;
 3. in de uitleggebieden bouwt de gemeente vooral voor de overloop van de regio Zwolle (startende huishoudens) en op een enkele locatie voor de hogere inkomens;
 4. de gemeente wil goed inspelen op de marktvrage, zowel qua aantal als type woning. Daarom zorgt de gemeente voortdurend voor voldoende nieuwe woonbestemmingen in de bestemmingsplannen;
 5. samen met woningcorporaties gaat de gemeente voor tijdelijke uitbreiding, verduurzaming en transformatie van minimaal 300 sociale huurwoningen tot 2023;
 6. de gemeente stimuleert woningeigenaren om te investeren in duurzaamheid en levensloopbestendigheid;
 7. het woningbouwprogramma is gebaseerd op leefbaarheid, ook op de langere termijn.
 8. in samenspraak met ontwikkelaars en consumenten richt de gemeente zich vooral op kleine woningbouwprojecten. Zo kan goed ingespeeld worden op woontrends.

9. De gemeente verbetert de woonkwaliteit door woningen te renoveren. Zo ontstaat een diverse woningvoorraad die levensloopgeschikt en energiezuinig is. Om een tijdelijke piek in de woningbehoefte tot 2025-2030 op te vangen is gestart met het versnellen van de nieuwbouw.
 - samen met de (dorps)gemeenschappen werkt de gemeente aan kaders voor nieuwe woningbouwontwikkelingen en aanpassingen van de bestaande woningvoorraad.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'

Deze ontwikkeling past binnen de ambitie om aan nieuwe huishoudens een plaats te geven. Zoals ook in de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is aangegeven, is het wenselijk om tot 2035 3.500 woningen te bouwen, waarvan 3.000 tot 2030 en tussen 2022 en 2026 400 woningen per jaar. Voorliggend plan voorziet daarnaast in bevordering van de woningbouwdifferentiatie door het realiseren van 36 woningen, voor diverse doelgroepen. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming (dan wel dat permanente bewoning wordt geregeld), deze woningen zijn er echter in bestaande situatie reeds aanwezig, daarom kan gesteld worden dat dit geen extra toevoeging van woningen betreft.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief hiermee naadloos aansluit bij de ambities zoals verwoord in de gemeentelijke omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'.

4.4.3 Programma Wonen

4.4.3.1 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.

4.4.3.2 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. 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.

4.4.3.3 De juiste woning voor elk huishouden

Doorstromers vormen de grootste groep op de 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 vergrijst 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.

4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Programma Wonen

Uit zowel dit hoofdstuk als toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is gebleken dat er binnen de planperiode voldoende woningbehoefte is om de in voorliggende bestemmingsplan opgenomen aantal woningen te realiseren. Naast de vraag of er een kwantitatieve behoefte is, is het ook van belang dat het voorliggende plan bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte.

De voorgenomen ontwikkeling geeft op meerdere manieren invulling aan de woningbehoefte in de gemeente Hardenberg, daarbij wordt ook invulling gegeven aan de concrete woningbehoefte die volgt uit het woningmarktonderzoek (Companen, mei 2022). Ten eerste kan ten aanzien van dit plan worden geconcludeerd dat er sprake is van een plan dat voorziet in een wenselijk aanbod (woningen voor allerlei doelgroepen). Het gaat om het realiseren van circa 36 grondgebonden gelijkvloerse woningen (seniorengeschikt), conform het woonbeleid van de gemeente is bij woningbouwinitiatieven in en rond het centrum van Hardenberg en Dedemsvaart het streven 'Woonkeur Basis' als gewenste nieuwbouwkwaliteit qua levensloopgeschiktheid en het realiseren van bijbehorende openbare ruimte. Het bestemmingsplan voorziet hierin en biedt hiertoe de flexibiliteit. Daarbij is het tevens van belang om te benoemen dat met het bouwen voor alle doelgroepen ook doorstroming wordt bevorderd. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming (dan wel dat permanente bewoning wordt geregeld), deze woningen zijn er echter in bestaande situatie reeds aanwezig, daarom kan gesteld worden dat dit geen extra toevoeging van woningen betreft.

Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan het programma 'Wonen'.

4.4.4 Welstandsnota

4.4.4.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 29 november 2011 de Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit vastgesteld. Deze nota zet in op "het leggen van verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, tussen oud en nieuw, tussen snel en traag, tussen stad en land, tussen rood en groen, tussen opbrengsten en kosten". De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project bijdraagt aan de versterking van de beeldkwaliteit van de leefomgeving. Daarmee zullen de verschillende kernen zich meer onderscheiden en krijgt elke kern haar eigen kleur (terug).

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

De Welstandsnota maakt onderscheid naar de volgende niveaus:

Niveau 0 (laag):

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

Niveau 1 (midden):

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

Niveau 2 (hoog):

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

Voor het plangebied geldt gedeeltelijk welstandsniveau 1 en gedeeltelijk welstandsniveau 0.

Welstandsniveau niveau 0:

De gebieden tussen de kern en de belangrijke invalswegen zijn niet typerend voor Dedemsvaart. De kwaliteit van de bebouwing varieert en vormt een doorsnede van de Nederlandse architectuur. Deze gebieden zijn daarom op dat aspect laag gewaardeerd. In het gebied met niveau 0 betreft de ambitie: • Het handhaven van de basis structuur met de bijbehorende bebouwingskarakteristiek.

Welstandscriteria Niveau 1

Criteria ter plaatse van welstandsniveau 1 zijn onder meer:

- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal) tussen de belendende bebouwing en het bebouwingslint.
- De bebouwing draagt bij aan de versterking van de bebouwingswand in geval van ligging nabij waterstructuur.
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving. In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Te felle of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. (donkere tinten, niet glimmend) in geval van ligging nabij waterstructuur.

4.4.4.2 Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota'

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan de Welstandsnota.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen. Het betreffen 3 vrijstaande woningen (koop), 4 twee-onder-een-kap woningen (koop) en 29 geschakelde woningen (koop). Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming, deze woningen zijn er echter in bestaande situatie echter ook reeds, daarom kan gesteld worden dat deze woningen geen nadere toetsing behoeven.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Gelet op het feit dat de nieuwe woonbebouwing op ruim 100 tot 150 meter afstand vanaf de Moerheimstraat wordt gerealiseerd en het feit dat de ontsluitingsweg van de woningen enkel door bestemmingsverkeer gebruikt zullen worden, wordt de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden. Daarnaast zorgt omliggende bebouwing voor een afschermdende werking van wegverkeerslawaai ten gevolge van omliggende wegen. Daarnaast behoeven de om te zetten recreatie- en bedrijfswoning geen nadere aandacht op basis van artikel 76 lid 3 Wgh.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.1.2.2 Industrielawaai

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

5.1.2.3 Railverkeerslawaaï

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Lycens heeft eind 2020 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in de komende paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Resultaten grond

Zowel de zintuiglijk schone als zintuiglijk met puin en/of kooldeeltjes verontreinigde bovengrond bevat licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen. De zintuiglijk schone bovengrond bevat daarnaast plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan minerale olie. De zintuiglijk schone ondergrond bevat eveneens licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en plaatselijk minerale olie. De zintuiglijk verontreinigde ondergrond bevat analytisch geen verhoogde gehalten.

De toplaag van de bodem bevat daarnaast plaatselijk licht verhoogde gehalten aan drins. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en worden gerelateerd aan het gebruik van de locatie door de jaren heen.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank zijn geen olieproducten in gehalten boven de achtergrondwaarde gemeten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het gebruik van de tank niet heeft geleid tot een verontreiniging met olieproducten in grond.

Analytisch is verder vastgesteld dat de bodem geen asbest bevat. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

Resultaten grondwater

Het grondwater bevat plaatselijk een licht verhoogde concentratie aan barium. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate.

Op het zuidelijk deel van de locatie bevat het grondwater een licht verhoogde concentratie aan minerale olie. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate. Een directe oorzaak is niet bekend. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank bevat het grondwater een matig verhoogde concentratie aan minerale olie. De interventiewaarde wordt niet benaderd en/of overschreden. Vluchtige aromaten zijn niet verhoogd gemeten.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

De gestelde hypothese dat de voormalige tanklocatie als verdacht beschouwd kan worden ten aanzien van olieproducten is op basis van de verhoogde concentratie aan minerale olie in het grondwater juist gebleken. De gestelde hypothese dat de toplaag ter plaatse van de locatie als verdacht beschouwd kan worden ten aanzien van bestrijdingsmiddelen is op basis van de plaatselijk verhoogd gemeten gehalten aan is juist gebleken.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van overige chemische parameters als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten en concentraties aan zware metalen en minerale olie in zowel grond als grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie, de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als verdacht kan worden aangemerkt is niet juist gebleken. Analytisch is vastgesteld dat de bodem geen asbest bevat.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;

- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

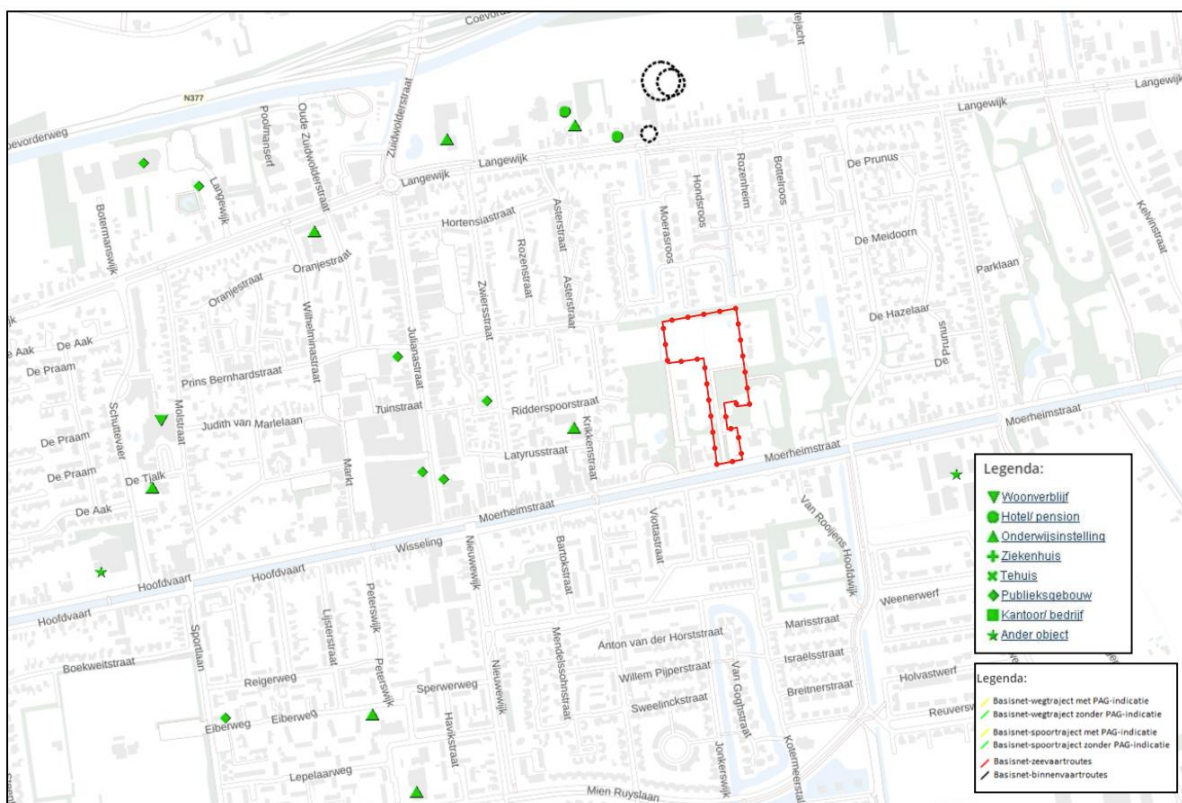
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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

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

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen', is niet milieubelastend voor de omgeving. Gezien het vorenstaande resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

Nabij het plangebied zijn ten westen een aantal bedrijven en een maatschappelijke functie aanwezig. Op basis van het bestemmingsplan zijn op de nabijgelegen bedrijfspercelen enkel bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Deze nabijgelegen bedrijfspercelen liggen op ruim meer dan 100 meter van de te realiseren woningen. De milieubelasting van dergelijke bedrijvigheid is dusdanig beperkt dat woningen op korte afstand goed in te passen zijn zonder dat het woon- en leefklimaat onevenredig aangetast wordt. Omgekeerd worden deze omliggende functies niet door de gewenste woningen belemmerd. Te meer, omdat er reeds woningen van derden op kortere afstand van deze bedrijven aanwezig zijn.

Ten oosten van het plangebied zijn de Tuinen van Mien Ruys aanwezig, welke zijn voorzien van de bestemming 'Groen – Park'. Deze gronden zijn met name bedoeld voor groenvoorzieningen en waterpartijen, voor bos als ook als wandelgebied met modeltuinen met bijbehorende educatieve voorzieningen. Tevens zijn er dagrecreatieve voorzieningen, horeca en detailhandel, ondergeschikt aan de bestemming en direct verband houdend met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid (ondergeschikte horeca of soortgelijke voorzieningen) geldt een grootste richtafstand van 10 meter. De te realiseren woningen liggen op meer dan 10 meter afstand van de voorgenomen bedrijvigheid. Daarbij is (mede gebaseerd op de gevoerde participatie met deze tuinen door de ontwikkelaar) een forse groenstrook

(groene buffer, eveneens voorzien van een groenbestemming) opgenomen, ter bescherming van de belangen van deze tuinen.

5.5.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.2 Situatie plangebied

Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt niet in- of binnen een straal van drie kilometer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' op een afstand van circa 6,9 kilometer. Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is door BJZ.nu een AERIUS berekening (uitgevoerd in september 2023) uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is als bijlage 2 bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

Uit de rekenresultaten van de Aerijs-berekening blijkt dat er op geen van rekenpunten een depositie van boven de 0,00 mol/ha/j is gemeten. Hiermee zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van het onderdeel stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig is.

Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op meer dan 1,34 kilometer afstand van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijsel heeft een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek is verwerkt in de komende paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.6.3.2 Quickscan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

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. Indien de beplanting verwijderd wordt en de bouwwerkzaamheden verricht worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de meeste beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling van het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Dit geldt echter niet voor de egel. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt geen vrijstelling. De vaste rust- en voortplantingsplaats van de egel is beschermd. Om de vaste rust- en voortplantingsplaats van egels te mogen vernielen dient een ontheffing verkregen te worden, of dient gewerkt te worden volgens een toepasbare en goedgekeurde gedragscode. Onderdeel van het werken volgens een gedragscode is het opstellen van een ecologisch werkprotocol.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt, met in achtneming van de adviezen uit de quickscan natuurwaardenonderzoek, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

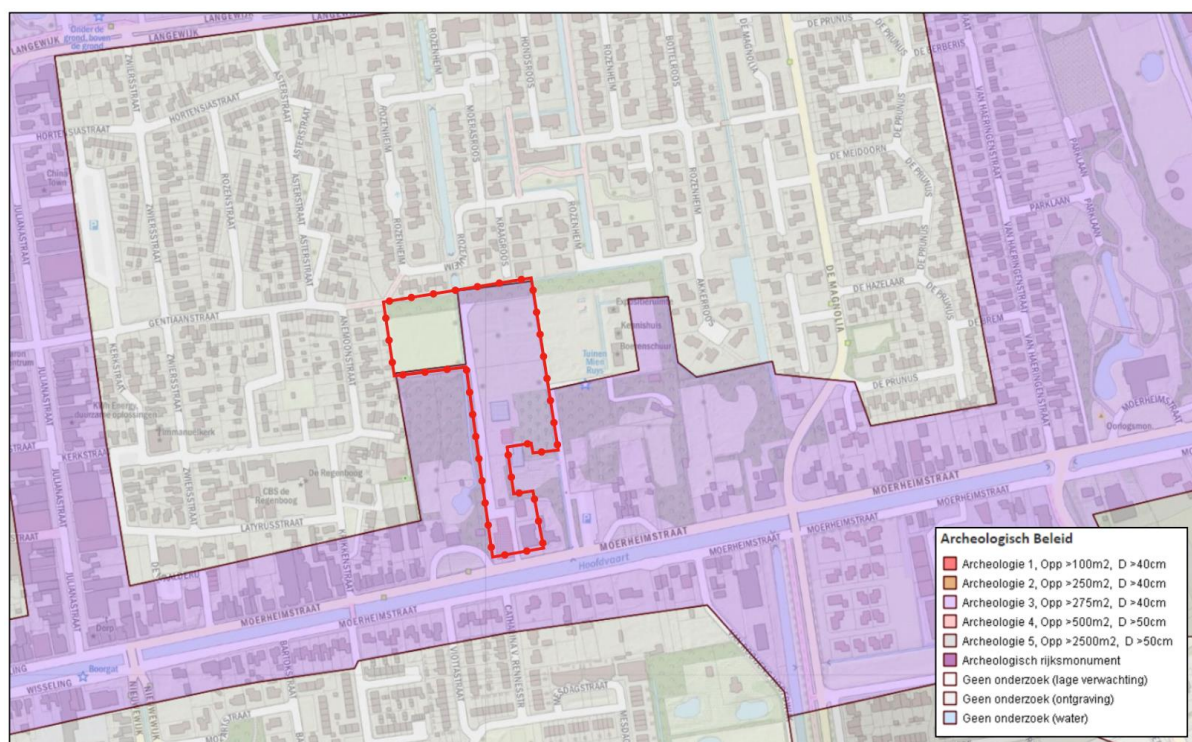
5.7.1.1 Algemeen

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

de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

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



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

Gebleden is dat het een gedeelte van het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor 'Archeologie 3' geldt. Daarnaast is eveneens een groot gedeelte van de toekomstige woonbuurt gelegen in een gebied zonder bekende archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoek in de 'Archeologie 3-verwachting' is benodigd indien bodemingrepen over een groter oppervlak dan 275 m² plaatsvinden en de grond dieper van 40 cm roeren.

Er worden 36 woningen aan nieuwe bebouwing gerealiseerd, echter is er in de bestaande situatie ook reeds sprake van bebouwing, kassen en overige verharding en groene inrichting. De bodem is hiermee in het verleden dus reeds geroerd, tot op zekere hoogte en diepte. Om deze reden wordt een archeologisch onderzoek op voorhand niet noodzakelijk geacht. Vorenstaande is met de gemeentelijke en/of regioarcheoloog besproken, welke hebben aangegeven te kunnen instemmen met deze aanpak. Het plangebied wordt daarmee vrijgegeven.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied sprake is van cultuurhistorische gebiedswaarden. Aangrenzend in de Mien Ruys tuinen bevinden zich (tuinen) namelijk een aantal gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten.

Op deze plaats wordt eveneens vermeldt dat de pakschuur in het plangebied niet wordt gesloopt wordt maar elders een nieuw leven krijgt. Deze wordt dus zodanig afgebroken dat deze gemakkelijk elders weer op te bouwen is. De pakschuur is immers een gebouw dat weliswaar geen monumentenstatus heeft maar wel als karakteristiek gebouw benoemd is.

Gezien de cultuurhistorische waarden nabij het plangebied is er contact geweest tussen de ontwikkelaar, de tuinen en de gemeente en is met deze waarden in het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden.

5.7.3 Conclusie

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

5.9 Wateraspecten

5.9.1 Vigerend beleid

5.9.1.1 Europees beleid

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

5.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

5.9.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de

veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) 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:

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

5.9.2 Waterparagraaf

5.9.2.1 Watertoets

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

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

5.9.2.2 Watertoetsproces

Algemeen

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

Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Algemeen

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

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

Te zien is dat in het plan, zie hiervoor hoofdstuk 3, een waterpartij is opgenomen en langs de ontsluitingsweg twee delen van een watergang. Aan de oostkant ligt een bestaande watergang, welke via een duiker in directe verbinding staat met de Dedemsvaart. De plek waar de geplande waterpartij is getekend is in de huidige situatie ook al watergang, maar valt buiten het beheer van de gemeente.

Aan de zuidkant van het plangebied, ten zuiden van de Moerheimstraat, ligt de Dedemsvaart. Het streefpeil van de vaart is NAP + 5,80 m. De watergang aan de oostkant van het plangebied is met een duiker onder de Moerheimstraat direct verbonden met de vaart en heeft dus ook een streefpeil van NAP + 5,80 m. Deze watergang zorgt voor de aan- en afvoer van water uit de wijk Rozenheim aan de noordkant van het plangebied.

Door de gemeente Hardenberg is aangegeven dat de watergang aan de oostkant zeer slecht toegankelijk is voor onderhoud. Het onderhoud dient handmatig uitgevoerd te worden. Doordat in het nieuwe plan langs een deel van de watergang wegen komen, is machinaal onderhoud weer mogelijk wanneer rekening gehouden wordt met de invulling van het plangebied.

Hemelwater

Het schoonhemelwater wordt (bovengronds) afgekoppeld en via hemelwaterriool aangeboden. Voorgesteld wordt om de wegen langs de watergangen op één oor te leggen richting de watergang, met daar een band die af en toe onderbroken is. Het regenwater kan zo wegstromen in de berm, het talud en naar de watergang. De daken van de woningen langs deze wegen kunnen hun regenwater op de erfgrans bovengronds aanbieden (bijv. via een 'duikbootconstructie' of via goten in de tuin).

Het regenwater van de wegen die niet aan een watergang grenzen, de ontsluitingsweg en het regenwater afkomstig van daken en van particuliere verhardingen van de woningen, dient ingezameld te worden via HWA-riolen die uitkomen in de watergangen.

De vijver en watergangen worden rechtstreeks verbonden met de aanwezige watergang aan de noord- en oostzijde en vormen zo één geheel met het aanwezige watersysteem. Er hoeven geen extra stuwen te worden geplaatst. Wel dienen er duikers te worden toegepast tussen de oppervlaktewaterlichamen om de verschillende delen met elkaar te verbinden. In principe uitgaan van een minimale afmeting voor de duikers van beton \varnothing 500 mm, waarbij 1/3 deel van de duiker boven streefpeil ligt.

Beheer en onderhoud watergangen

De watergangen kunnen vanaf de aangrenzende wegen worden onderhouden. Langs deze wegen komen wel parkeervakken, waar dan tijdens het onderhoud tijdelijk niet geparkeerd kan worden. Voor de watergang aan de oostzijde die nu handmatig onderhouden moet worden, verbetert de situatie. Deze watergang kan straks voor een groot deel machinaal onderhouden worden vanaf de aangrenzende weg. Er dienen afspraken gemaakt te worden over de locatie van de te planten bomen.

Voorstel DWA-riolering

Uitgaande van 36 woningen, 2,5 inwoner per woning en 12 l/inwoner per uur is van de woningen een maximale afvalwaterstroom te verwachten van 1,02 m³/uur. Voor de benodigde diameters van het DWA-riool kan worden volstaan met de door de gemeente Hardenberg gehanteerde minimale diameter van \varnothing 250 mm.

Uitgaande van een straatpeil (as weg) op ca. NAP + 6,80 m en een langste afstand vanuit het plan naar het riool in de Moerheimstraat van ca. 350 m, kan onder vrijverval worden aangesloten met een gemiddeld buisverhang van ongeveer 1:300. Omdat dit nu nog vrij grof is berekend, dient dit bij de verdere civieltechnische uitwerking verder uitgezocht te worden. Eventueel kan onderzocht worden of bij de beginbuizen volstaan kan worden met een iets lagere dekking (bijvoorbeeld 1,00 m), een iets kleinere diameter (\varnothing 200 mm) of een combinatie hiervan. Het toepassen van een rioolgemaal met een lage pompcapaciteit dient voorkomen te worden.

Omdat er een DWA-riool onder vrij verval op een gemengd rioolstelsel wordt aangesloten, kan tijdens regen vanuit het gemengde riool ook het DWA-zich vullen met regenwater. Gemengde rioolstelsel kunnen ontluchten via de regenpijpen van de woningen, het DWA-riool kan dat niet. Er dient gezorgd te worden voor

goede ontluchting van het DWA-riool, bijvoorbeeld via speciale putdeksels of via de standpijpen van de woningen. De exacte ligging zal bij de civieltechnische uitwerking nader vastgesteld worden. Bij kruisingen van HWA- en DWA-riolen dienen de HWA-riolen uitgevoerd te worden als zinker, onder of boven het DWA-riool langs.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Kader

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 bestemmingsplannen 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 gevalsdefinities (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.

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt niet in- of binnen een straal van drie kilometer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' op een afstand van circa 6,9 kilometer. Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is door BJZ.nu een AERIUS berekening (uitgevoerd in september 2023) uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

Uit de rekenresultaten van de Aerijs-berekening blijkt dat er op geen van rekenpunten een depositie van boven de 0,00 mol/ha/j is gemeten. Hiermee zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden worden geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.10.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Initiatiefnemer is in dit plan voornemens de vervallen bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 36 grondgebonden woningen te realiseren. Op deze plaats wordt eveneens vermeldt dat de pakschuur in het plangebied niet wordt gesloopt wordt maar elders een nieuw leven krijgt. Deze wordt dus zodanig afgebroken dat deze gemakkelijk elders weer op te bouwen is. De pakschuur is immers een gebouw dat weliswaar geen monumentenstatus heeft maar wel als karakteristiek gebouw benoemd is. Het gaat dus om een kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt, nu een bedrijfsbestemming wordt wegbestemd. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet M.E.R.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving:*

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

- *Bouwregels:*

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

- *Afwijken van de bouwregels:*

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

- *Specifieke gebruiksregels:*

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

- *Afwijken van de gebruiksregels:*

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

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*

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

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*

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

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*

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

- *Overige regels (Artikel 9)*

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

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

'Groen' (Artikel 3)

De gronden welke groen worden ingericht in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. De voor 'groen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de beoogde groenvoorzieningen en groene buffers en ook voor waterpartijen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en wegen en paden. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen, mogen worden gebouwd.

'Verkeer' (Artikel 4)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden in het plangebied zijn bestemd voor met name wegen en ook parkeerplaatsen en ook voor een functie van doorgaand verkeer, fiets- en voetpaden als ook groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

'Woongebied' (Artikel 5)

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

Voor de bouwregels is onderscheidt gemaakt in:

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

Het aantal woningen mag niet meer dan is aangegeven middels de aanduiding per woongebied bedragen. Woningen dienen grondgebonden te zijn en binnen het bouwvlak gebouwd te worden. De bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen (woningen) bedragen maximaal dat wat is aangegeven middels de bouwaanduidingen op de plankaart. Voor de bestaande bedrijfswoning en de om te zetten recreatiewoning geldt de bestaande bouwhoogte als maximale goot- en bouwhoogte. Voor bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn afzonderlijke regels opgenomen. Daarnaast zijn er nog enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel. Zij hebben aangegeven te kunnen instemmen met de plannen.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'normale procedure'. Nader overleg met het waterschap is gedurende dit bestemmingsplantraject uitgevoerd. Zij hebben aangegeven, mits de normale procedure gedurende de uitwerkingsfase wordt gevoerd, te kunnen instemmen met de plannen.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval is er door initiatiefnemer uitvoerig invullinggegeven aan de burgerparticipatie, zie hierna de verslaglegging.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Belanghebbenden en omwonenden zijn in een vroeg stadium door initiatiefnemer op de hoogte gebracht over het voornemen binnen het plangebied. Daarnaast krijgen zij de kans het plan in te zien tijdens de ter inzage termijn van 6 weken. Dit zal daadwerkelijk aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Burgerparticipatie

Nadat de initiatiefnemer de gronden had aangekocht zijn de buurtbewoners geïnformeerd middels een brief en zijn vervolgens uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zijn de eerste plannen gedeeld en is er om feedback gevraagd. Een ieder heeft meekunnen denken en zijn feedback kunnen geven door een formulier in te vullen met wat gewaardeerd werd aan het plan, wat beter zou kunnen en of er tips of opmerkingen waren. Dit heeft geresulteerd in 7 ingevulde formulieren. De uitkomst van deze formulieren is zoveel mogelijk verwerkt in de verdere planvorming. Daarnaast zijn er diverse 1 op 1 gesprekken gevoerd en bezoeken gebracht aan buurtbewoners die een specifieke vraag hebben gesteld. Aan alle randen van de nieuwe wijk is een forse groenstrook gesitueerd om de overgang van huidige bebouwing, naar de nieuwe bebouwing zo zacht mogelijk vorm te geven.

Samenvattend

In voorliggend geval hebben er in de voorfase van het planvoornemen diverse gesprekken met omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden en is een inloopavond georganiseerd, met en voor de direct omwonenden. Met de tuinen van Mien Ruys alsook enkele omwonenden die zorgen hebben geuit ten aanzien van het parkeren en de woningen zijn concrete afspraken gemaakt, ondermeer ten aanzien van de breedte van groenstroken en de groene buffers en erfafscheiding. Deze gesprekken hebben in de zomer van 2022 en het voorjaar van 2023 plaatsgevonden.

8.3 Zienswijzen

Na voorafgaande publicaties via officiële bekendmakingen.nl en het gemeentelijke huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 30 november 2023 voor een periode van zes weken (tot en met vrijdag 10 januari 2024) het ontwerpbestemmingsplan "Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim" voor eenieder ter inzage gelegd.

Opgemerkt wordt dat er voor de omwonenden van het plangebied alsook belangstellenden op 16 maart 2022 en 12 december 2023 (voorafgaand aan het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan) een tweetal informerende inloopavonden zijn georganiseerd geweest, hieruit is aanvullende informatie opgehaald. Ook zijn met enkele omwonenden individuele gesprekken gevoerd, door de gemeente en/of de ontwikkelaar. Met deze opgehaalde informatie is, waar mogelijk, het ontwerpbestemmingsplan vooraf al aangescherpt en/of zijn bepaalde wensen waar mogelijk reeds verwerkt in de plannen.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn een viertal partijen (onder partijen worden eveneens individuen verstaan) die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk. Daarom is een nota zienswijzen opgesteld, waarin de zienswijzen worden behandeld en van antwoord voorzien. Deze nota is opgenomen als bijlage bij het raadsbesluit/vaststellingsbesluit én als bijlage 5 bij deze toelichting. Voor een inhoudelijke weergave wordt dan ook naar dit document verwezen.

Naar aanleiding van deze nota zijn de volgende (ambtshalve) wijzigingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd:

- 1 In de toelichting zijn plaatjes vervangen en zaken verduidelijkt omtrent het stedenbouwkundige plan (ontsluiting richting de Kraagroos is tekstueel aangepast/verduidelijkt naar aanleiding van de zienswijze + er is geschoven met de woningtypes in het plangebied naar aanleiding van de zienswijze);
- 2 de volgende bijlage bij de toelichting is toegevoegd;
 - a Bijlage 5 : nota zienswijzen
- 3 Algemene teksten in toelichting zijn, naar aanleiding van de zienswijze over de ontsluiting richting de Kraagroos op ondergeschikte onderdelen gewijzigd;
- 4 De plankaart en regels zijn gewijzigd, hierbij wordt concreet tegemoet gekomen aan enkele zienswijzen, alsmede zijn er ambtshalve wijzigingen. Hierna zijn de wijzigingen puntsgewijs benoemd:
 - ☐ De regels en de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'langzaam verkeer' ter plaatse van de ontsluiting richting de Kraagroos.
 - ☐ De recreatiewoning in het plangebied wordt voorzien van een maximale goothoogte van 7,5 meter en het bouwvlak zal worden verschoven.
 - ☐ Er is geschoven met de woningtypes in het noordoostelijke deel van het plangebied.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 AERIUS berekening

Bijlage 3 Quick scan flora en fauna

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

Bijlage 5 **Nota zienswijzen**