

# Ontwerp bestemmingsplan Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek

## Gemeente Hardenberg

projectnr. 196651  
revisie 03  
januari 2010



datum vrijgave

26-01-2010

beschrijving revisie 03

Definitief ontwerp

goedkeuring

H. Jacobs

vrijgave

S. Hammink

	<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.1.1	<i>Aanleiding</i>	3
1.1.2	<i>Doel</i>	3
1.2	Geldend bestemmingsplan	3
1.3	Ligging en begrenzing	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1.1	<i>Functioneel-ruimtelijke beschrijving</i>	5
2.1.2	<i>Ontsluiting</i>	5
2.2	Planbeschrijving	6
<b>3</b>	<b>Planologische beleidskaders</b>	<b>9</b>
3.1	Europees en rijksbeleid	9
3.1.1	<i>Verdrag van Valletta (Malta)</i>	9
3.1.2	<i>Nota Ruimte</i>	9
3.1.3	<i>Natuurwetgeving (Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998)</i>	10
3.1.4	<i>Waterbeleid</i>	10
3.1.5	<i>Wet luchtkwaliteit</i>	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel: visie en uitvoeringsprogramma</i>	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	<i>Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019</i>	13
3.3.2	<i>Woonplan 2008-2012: Duurzaam wonen in Hardenberg</i>	14
3.3.3	<i>Externe veiligheid</i>	14
3.3.4	<i>Geurbeleid</i>	15
<b>4</b>	<b>Realiserings- en uitvoeringsaspecten</b>	<b>16</b>
4.1	Inleiding	16
4.2	Bodemonderzoek	16
4.3	Watertoets	17
4.4	Akoestisch onderzoek	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Archeologie	20
4.7	Milieuhinder bedrijven	21
4.8	Ecologie	21
<b>5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>23</b>
5.1	Inleiding	23
5.2	Inleidende regels	23
5.3	Bestemmingsregels	23
5.4	Algemene regels	24
5.5	Overgangs- en slotregels	24
5.6	Handhaving	24
5.7	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008	26
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>

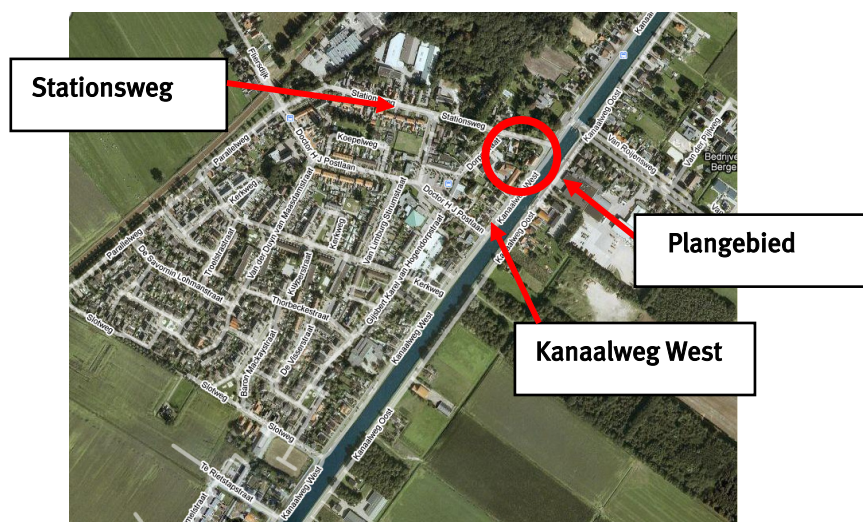
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>28</b>
7.1	Inspraak	28
7.2	Overleg ex art. 3.1.1 Bro	28

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

#### 1.1.1 Aanleiding

In Bergentheim, gemeente Hardenberg, is op de hoek van de Kanaalweg West en de Stationsweg (langs het Kanaal Almelo - De Haandrik) de bouw van een appartementencomplex voorzien. De ontwikkeling is in handen van Woningstichting de Veste, in samenwerking met Stichting Baalderborg. Op deze locatie stond een woning met horecagelegenheid die inmiddels gesloopt is. De ligging van de locatie in de omgeving is weergegeven in afbeelding 1.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in omgeving

#### 1.1.2 Doel

De bouw van de appartementen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om een juridisch-planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling van de appartementen dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan biedt als zodanig de juridisch-planologische basis voor de ruimtelijke inrichting en ordening van de betreffende locatie. De bouwvergunning kan worden verleend op grond van dit nieuwe bestemmingsplan.

### 1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is bestemmingsplan Bergentheim, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg bij besluit van 26 mei 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel bij besluit van 8 september 2005. Het bestemmingsplan is per 24 november 2005 onherroepelijk geworden. De planlocatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Woongebied.

Voorliggend bestemmingsplan Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek vervangt bovengenoemd bestemmingsplan, voor zover de gronden in dat plangebied gelegen zijn.

### 1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is globaal gelegen in de oostpunt van de bebouwde kom van Bergentheim. Aan de noord- en oostzijde loopt de Stationsweg respectievelijk de Kanaalweg West. De westgrens wordt gevormd door de kadastrale grens met Stationsweg nr. 63. De zuidgrens is de kadastrale grens met Kanaalweg West nr. 58 (een school). In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied aangegeven.



*Afbeelding 2: Plangrenzen*

### 1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de eerst de bestaande situatie beschreven. Aansluitend wordt ingegaan op het plan aan de hand van de onderwerpen bebouwing, functies en verkeer en parkeren. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de realiserings- en uitvoeringsaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 geeft de juridische opzet weer. Aansluitend wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid gemotiveerd. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Beschrijving bestaande situatie

#### 2.1.1 Functioneel-ruimtelijke beschrijving

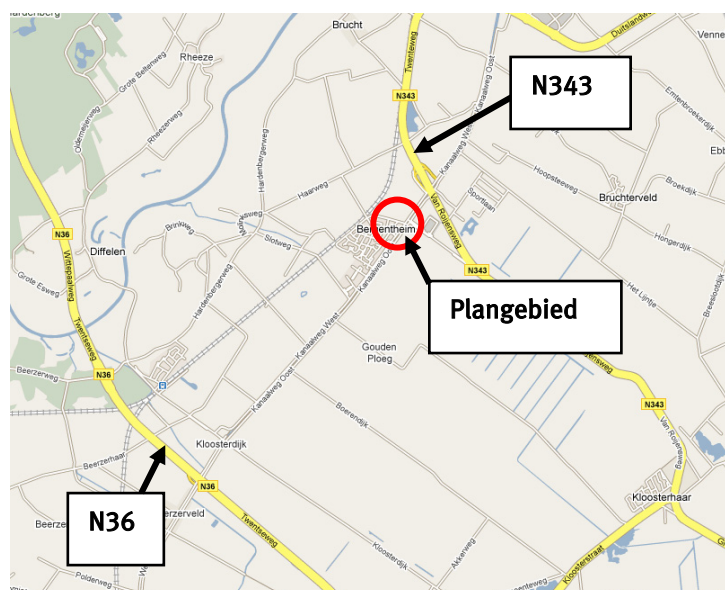
Het plangebied ligt op de binnenhoek van de Kanaalweg West en de Stationsweg. Momenteel bestaat het plangebied uit een braakliggend terrein, waarop onlangs een woonhuis met horecagelegenheid is gesloopt. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich het Kanaal Almelo - De Haandrik, een zijtak van het Overijssels Kanaal. Aan de overzijde van het kanaal staat langs het kanaal en aan de Van Roijensweg een aantal woningen en ligt een bedrijventerrein.

Direct ten zuiden van het plangebied bevinden zich een trafohuisje en de (basisschool) Koningsbergerschool. Aan de achterzijde van het perceel, aan de Dorpsstraat bevinden zich een gezondheidscentrum, een bank en enkele winkeltjes tussen woningen.

Aan de overzijde van de Stationsweg, ten noorden van het plangebied is een woning gelegen. De tuin van deze woning heeft een parkachtige sfeer.

#### 2.1.2 Ontsluiting

Het plangebied ligt aan de Kanaalweg West, van waaruit het regionale en landelijke wegennet via de N343 en de N36 goed bereikbaar zijn. Op dorpsniveau is het plangebied eveneens goed ontsloten. Via de Stationsweg en Kanaalweg West is geheel Bergentheim goed bereikbaar. Een bushalte bevindt zich op 3 minuten lopen.



Afbeelding 3: Regionale wegennet



## 2.2 Planbeschrijving

### Bebouwing

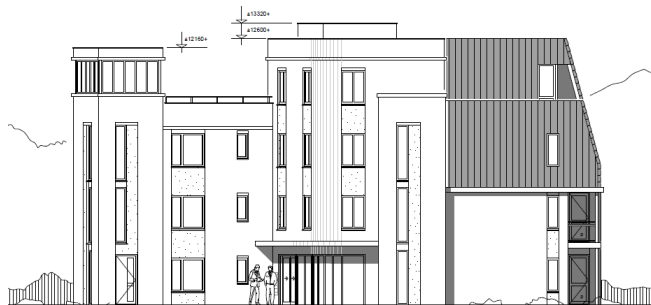
In het plangebied zal één hoofdgebouw worden gerealiseerd (één bouwmassa). De hoogte van het hoofdgebouw varieert van circa 9 tot circa 13 meter. De bebouwing bevindt zich aan de straatzijde waarbij de bebouwing de bocht van Kanaalweg West naar de Stationsweg volgt. Op het achterterrein bestaat de mogelijkheid voor de bouw van bijvoorbeeld bergingen.

Het hoofdgebouw is deels 3 lagen en deels 4 lagen hoog (inclusief kap). Gedeeltelijk is gebruik gemaakt van een kap en gedeeltelijk is het gebouw plat afgedekt. Door het gebruik van kopgevels ontstaat er een wisselend gevelbeeld.

Een aantal impressies van de bebouwing is opgenomen in de afbeeldingen 4a en 4b.

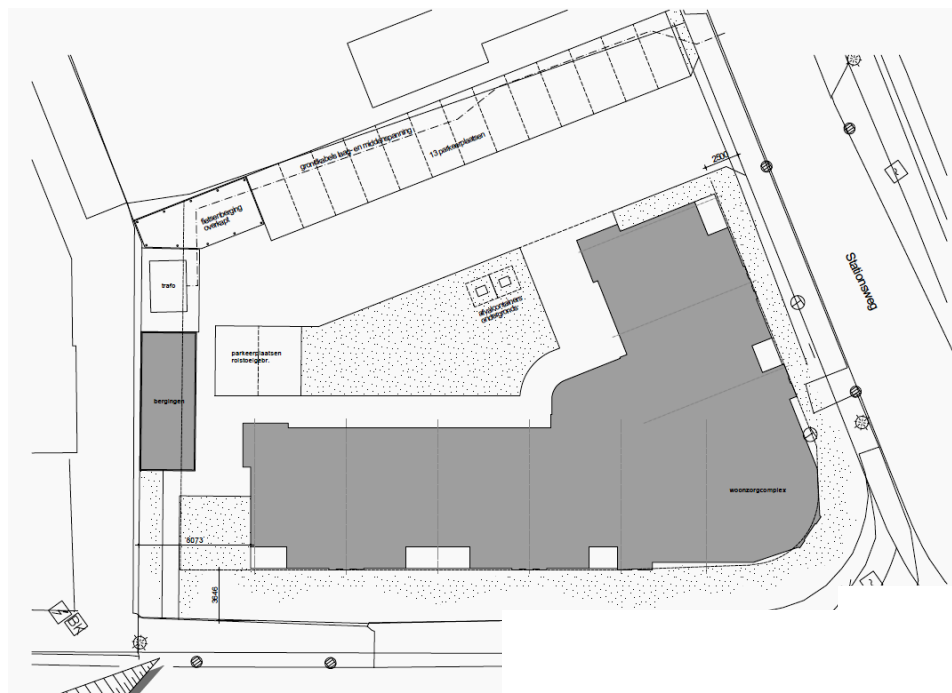


*Afbeelding 4a: Impressie bebouwing vanaf de zijde van de Kanaalweg West*



*Afbeelding 4b: Impressie bebouwing vanaf de zijde van de school  
(Kanaalweg West nr. 58)*

In afbeelding 5 is de footprint van het gebouw opgenomen.



*Afbeelding 5: Footprint van het gebouw*

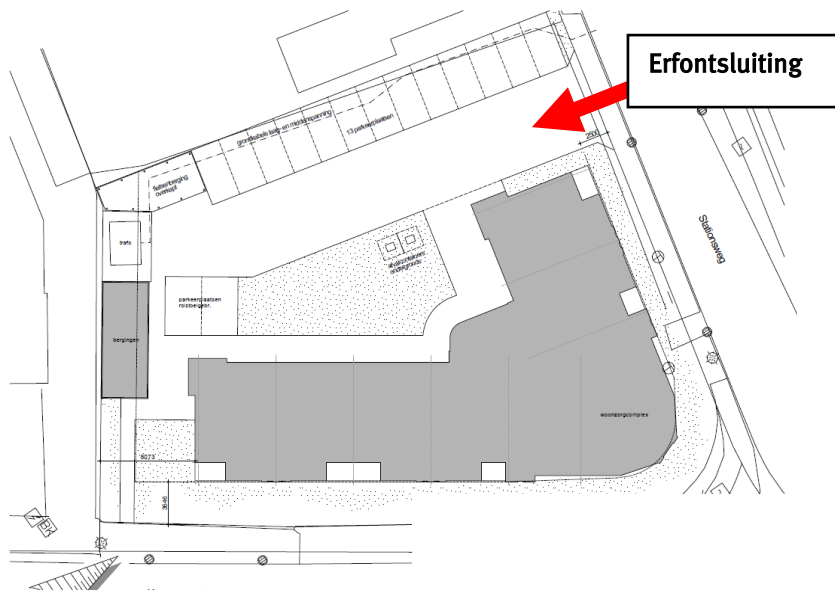
### **Functies**

In het complex zijn appartementen beoogd, waarbinnen zorg mogelijk is. Het project voorziet in 21 appartementen. De doelgroep wordt gevormd door ouderen en gehandicapten die veel zorg en ondersteuning nodig hebben. Daarom zijn diverse centrale voorzieningen aanwezig, zoals een maaltijdenkeuken en gemeenschappelijke woonkamers. Daarnaast worden enkele ruimten in gebruik genomen als kantoor.

### **Verkeer en parkeren**

De erfontsluiting vindt plaats op de Stationsweg, ten noorden van het gebouw (zie afbeelding 6).





*Afbeelding 6: Locatie van de erfontsluiting*

### **Verkeersgeneratie**

De ontwikkeling is met 21 appartementen dermate kleinschalig dat de effecten op de omliggende wegen beperkt zullen zijn.

### **Parkeren**

Ten aanzien van de parkeernormen hanteert de gemeente Hardenberg de CROW-kencijfers als uitgangspunt. Voor "zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorziening" geldt een kencijfer van 0,3 - 0,6 parkeerplaatsen per woning. Als uitgegaan wordt van 21 woningen, dan zijn er maximaal 13 parkeerplaatsen nodig.

Het uitgangspunt is dat geparkeerd wordt op eigen terrein. Er worden in totaal 13 parkeerplaatsen gerealiseerd: 11 'normale' parkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden.

## 3 Planologische beleidskaders

Dit hoofdstuk bevat een uiteenzetting van het Europees, rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, voor zover relevant voor het plangebied.

### 3.1 Europees en rijksbeleid

#### 3.1.1 *Verdrag van Valletta (Malta)*

Het Europese Verdrag van Valletta (ondertekend op 16 april 1992) beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen. Uitgangspunt van het verdrag is, dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek is dat het plangebied voor wat betreft archeologie vrijgegeven wordt. Nader archeologisch onderzoek wordt niet zinvol geacht. Meer informatie over dit onderzoek is te lezen in paragraaf 4.6.

#### 3.1.2 *Nota Ruimte*

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld als kabinetsstandpunt (deel 3) van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid. In de Nota Ruimte worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Het gaat daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven. Onderwerpen die aan bod komen, zijn onder meer: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan

moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het rijk een nadrukkelijke rol vervullen.

Voor onderhavig plangebied geldt dat de ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid van het rijk.

### **3.1.3      *Natuurwetgeving (Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998)***

De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn door de Europese Unie uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Beide richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

Het doel van de Vogel- en Habitatrichtlijn is instandhouding van natuurlijke habitats in de gebieden, die als Speciale Beschermingszone (SBZ) zijn aangewezen en bescherming van soorten. Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van gebieden behorende tot het Natura 2000-gebied en/of tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied heeft derhalve geen directe relatie met de beschermde gebieden. Het project dient alleen te worden getoetst aan de Flora- en faunawet.

In het kader van deze wetgeving is door Ecogroen Advies een flora- en faunaonderzoek naar de voorkomende, dan wel te verwachten beschermde planten- en diersoorten binnen het plangebied uitgevoerd. Een samenvatting van de uitkomsten van dat onderzoek is te vinden in paragraaf 4.8.

### **3.1.4      *Waterbeleid***

In het jaar 2000 is de **Europese Kaderrichtlijn Water** in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed, beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen aan afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Diverse doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in nationaal waterbeleid, zoals de Vierde Nota Waterhuishouding (waterkwaliteit) en de Nota Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw (duurzaam gebruik).

De **Vierde Nota Waterhuishouding (NW4)**, vastgesteld in december 1998, bevat het rijksbeleid voor de waterhuishouding. De hoofddoelstelling hiervan luidt: *'Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.'*

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

- vergroten van samenhang en betrokkenheid;
- vergroten van de veerkracht;
- gebiedsgericht beleid;
- anders omgaan met normen;
- herstel van watersystemen.

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt **Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw (WB21)** vormt de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening en wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben.

Het onderhavige bestemmingsplan is een plan ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, zodat een watertoets nodig is. De gevolgen voor de waterhuishouding staan beschreven in paragraaf 4.3.

### **3.1.5 Wet luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden, waardoor de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit nu is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van deze wet. Deze wijziging van de Wet milieubeheer wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd.

Met de wijziging van de Wet milieubeheer is, behoudens het overgangsrecht, het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de daarop gebaseerde Besluiten en Ministeriële regelingen vervallen. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'in betekende mate' van belang.

In het "Besluit niet in betekende mate bijdragen" is geregeld dat de uitoefening van bevoegdheden (vaak besluiten over planontwikkelingen) die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden zoals die zijn opgenomen in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Er is sprake van een 'niet in betekenende mate' bijdrage wanneer de toename van de concentraties fijn stof en stikstofdioxide als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ). In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen', die onder het gelijknamige besluit hangt, zijn tevens categorieën van gevallen opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Zo hoeft een woningbouwontwikkeling van minder dan 1500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m<sup>2</sup> niet meer onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor dus ook geen toetsing aan de grenswaarden meer plaats te vinden. Ook een combinatie van woningen en kantoor hoeft niet meer te worden onderzocht indien aan de volgende formule wordt voldaan:  $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{hoeveelheid bvo kantoor} \leq 1,2$ .

Het onderhavige plan betreft de ontwikkeling van een appartementencomplex met maximaal 21 woningen en circa 36 m<sup>2</sup> kantoor. Het toepassen van bovenstaande formule levert een waarde op die minder bedraagt dan 1,2. De omvang van deze planontwikkeling past derhalve binnen een in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangegeven categorie (artikel 4). Om deze reden is de ontwikkeling toetsingsvrij en kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven. De luchtkwaliteit staat op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c besluitvorming niet in de weg.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 *Omgevingsvisie Overijssel: visie en uitvoeringsprogramma*

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Op 1 juli 2009 is de Omgevingsvisie en de bijbehorende omgevingsverordening vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Overijssel.

#### **Omgevingsvisie**

Met de Omgevingsvisie schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030. In de visie zijn de ambities en doelstellingen van provinciaal belang geformuleerd en de wijze waarop Gedeputeerde Staten is opgedragen deze te realiseren.

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

#### **Wonen**

Een belangrijke beleidsambitie van de provincie is het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving, waarin aandacht is besteed aan specifieke doelgroepen.

De behoefte hieraan is ook aanwezig. De vraag naar woningen blijft tot 2030 stijgen. Het aantal huishoudens stijgt sterker dan het aantal inwoners. Vooral het aantal éénpersoonshuishoudens neemt toe. De woonwensen worden vanwege de differentiatie van huishoudens steeds specifiek.

Op basis van bevolkings- en huishoudensontwikkeling is er tot 2030 behoefte aan het toevoegen van circa 60.000 woningen aan de bestaande voorraad. Specifieke woonmilieus kunnen mensen trekken en vasthouden. De groeiende groep ouderen vraagt eigen woonkwaliteiten en biedt kansen voor gerichte producten (i.c. (zorg)wonen). De herontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de provinciale ambitie, zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

### **Omgevingsverordening**

De Omgevingsverordening is op 1 september 2009 in werking getreden. Deze geeft regels met betrekking tot ruimtelijke ordening, milieu, water en verkeer. Het uitgangspunt van de Omgevingsverordening is dat er niet meer geregeld wordt dan nodig is voor het belang zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven.

Een bestemmingsplan moet op grond van de Omgevingsverordening voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie. Een woonvisie is een gemeentelijk beleidsdocument waarin staat hoe het woningbouwprogramma binnen de gemeente zal worden ingevuld. De woonvisie komt tot stand in onderlinge afstemming met buurgemeenten die deel uitmaken van dezelfde woningmarktregio en in samenwerking met maatschappelijke partners en marktpartijen. Een woonvisie wordt door Gedeputeerde Staten van Overijssel aangemerkt als ontwikkelingskader voor woningbouw.

In september 2009 vond er op ambtelijk en bestuurlijk niveau een discussie plaats tussen de Overijsselse gemeenten en de provincie Overijssel. Hierbij was de insteek van de gemeenten dat het Woonplan (in de gemeente Hardenberg het Woonplan 2008-2012, zie paragraaf 3.3.2) in de plaats treedt van een woonvisie. De provincie heeft op deze zienswijze tot op het moment van opstellen van dit ontwerp bestemmingsplan geen uitspraak gedaan. De gemeente Hardenberg brengt tot het moment dat hier duidelijkheid over is, nieuwe bestemmingsplannen die aansluiten bij het Woonplan, normaal in procedure.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019**

De toekomstvisie voor de gemeente Hardenberg is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 27 mei 2004.

In de toekomstvisie kiest het gemeentebestuur ervoor om 'stevig' te zijn: de kwaliteiten van de gemeente moeten worden benut en versterkt, voorzieningen moeten samenwerken, zorg, onderwijs en onderlinge hulp staan centraal, toerisme en recreatie worden benadrukt en de woningbouw concentreert zich in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. De toekomstvisie kent drie doelstellingen:

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

## **Wonen**

Woningbouw vindt bij de kleine en grote kernen plaats op basis van behoefte van de eigen bevolking, met speciale aandacht voor jongeren en ouderen, bij voorkeur door middel van inbreiding. De verdeling van de extra woningen vindt gelaagd plaats. In de kern Hardenberg komt de grootste groei en in Dedemsvaart een grote groei. In mindere mate geldt dit ook voor de grote kernen, waaronder Bergentheim. Door groei van het aantal woningen blijft de bevolking op peil. Daartoe is een meerjarenprogramma uitgewerkt.

Het beoogde plan voor een appartementencomplex op de inbreidingslocatie aan de Kanaalweg West past binnen de toekomstvisie voor de gemeente Hardenberg.

### **3.3.2 Woonplan 2008-2012: Duurzaam wonen in Hardenberg**

De gemeenteraad heeft op 8 januari 2008 het Woonplan 2008-2012 vastgesteld. Het Woonplan verwoordt de visie van de gemeente Hardenberg op haar woonbeleid. In het woonplan wordt de ambitie op de korte termijn (tot 2012), met een doorkijk naar de periode hierna, toegelicht. Deze ambitie is vertaald in beleidsdoelen en uitvoeringsmaatregelen.

Het woonplan noemt de volgende beleidsdoelen:

1. Gedifferentieerde leeftijdsopbouw  
Inzetten op de huisvesting van jongeren, op starters op de woningmarkt en vermogende mensen.
2. Doelgroepen  
Inspelen op de kwalitatieve woonvraag van de verschillende doelgroepen, zoals hulpbehoevenden, ouderen, mensen met lagere inkomens et cetera.
3. Duurzaam bouwen en energiebesparing  
Streven naar een duurzame kwaliteit van de woningvoorraad.
4. Regie op programmering en segmentering  
Regie op de programmering en segmentering van de toekomstige woningbouwopgave.

Het beoogde plan past binnen het beleid zoals geformuleerd in het Woonplan 2008-2012.

### **3.3.3 Externe veiligheid**

Het externe veiligheidsbeleid van de gemeente voor de periode 2007 – 2010 is vastgelegd in de visie "Hardenberg: bewust veilig" (3 april 2007).

In deze visie is uiteengezet op welke wijze met externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en milieuvergunningen. Daarbij is onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen en recreatiegebieden. Dat wordt bewust gedaan om leven, wonen en recreëren zo veilig mogelijk te maken. Ook gaat het erom om het bedrijfsleven op een verantwoorde wijze die ruimte te geven die ze nodig heeft om te kunnen bestaan.

In het kort komt het er op neer dat in of in de directe nabijheid van woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe



risicobron kan worden geïntroduceerd, indien de risicocontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. In het kader van de rampenbestrijding ligt er voor de brandweer een taak voor wat betreft de voorbereiding op en de bestrijding van het restrisico dat overblijft na het treffen van de aanvaarde veiligheidsmaatregelen. Aspecten als zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid spelen hierbij een rol. Bij externe veiligheid wordt ook onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. Dit in verband met verworven rechten en aanwezige bestaande technieken. Onder bestaande situaties worden de huidige, feitelijke situaties verstaan, maar ook de in de bestemmingsplannen geprojecteerde situaties, bij het in werking treden van het hiervoor omschreven externe veiligheidsbeleid. Naast de rijkswetgeving en provinciale wetgeving op het gebied van externe veiligheid is bovenstaand beleid richtinggevend voor de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Hardenberg.

In het kader van het onderhavige project is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten van deze scan zijn beschreven in paragraaf 4.5.

### **3.3.4 Geurbeleid**

De Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning voor het bepalen van de geurhinder. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Vanaf 1 januari 2007 wordt alleen nog onderscheid gemaakt in geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom of gelegen buiten de bebouwde kom.

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk een gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen, maar ook om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen (artikel 6 Wgv) in een geurverordening afwijken van de normen van de Wgv. Wanneer er geen geurverordening wordt opgesteld, blijven de vaste wettelijke normen en afstanden uit de Wgv gelden.

De gemeente Hardenberg heeft een geurverordening opgesteld. De reden hiervoor is ten eerste om meer ruimte te bieden aan stads- en dorpsontwikkeling en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwprojecten. Het kan daarbij gaan om de gewenste nieuwbouw van woningen en andere geurgevoelige objecten, grenzend aan de bebouwde kom mogelijk te maken. De tweede reden om een geurverordening op te stellen is om gewenste ontwikkelingen van de (intensieve) veehouderijen in ruimtelijk opzicht en in milieuopzicht mogelijk te maken. Een randvoorwaarde voor het opstellen van een geurverordening is, dat moet worden aangetoond dat voor de inwoners de geurbelasting acceptabel is / blijft. Een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd.

De gemeentelijke geurverordening is richtinggevend voor ruimtelijke plannen binnen de gemeente Hardenberg.

In het kader van het onderhavige project is een quickscan milieuhinder uitgevoerd. Een inventarisatie van agrarische bedrijven maakt deel uit van deze scan. De resultaten zijn beschreven in paragraaf 4.7.

## **4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten**

### **4.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de resultaten gepresenteerd van de onderzoeken die in het kader van het onderhavige project zijn uitgevoerd. Op basis hiervan kan een goed beeld worden gekregen van de effecten van het plan op de omgeving.

### **4.2 Bodemonderzoek**

In opdracht van Woningstichting de Veste is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in de periode juli - november 2009 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het resultaat is vastgelegd in een rapport (Verkenkend en nader bodemonderzoek: Kanaalweg West 59 te Bergentheim, 196651, december 2009, rev. 02).

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

#### **Grond**

Mengmonster MM01 bg bevat een sterk verhoogd gehalte aan lood en licht verhoogde gehalten aan kwik en PAK. Voor de overige geanalyseerde componenten zijn geen gehalten aangetoond boven de AW2000 en/of detectielimiet. Na uitsplitsing van mengmonster MM01 bg blijkt dat de bovengrond van de onderzoekslocatie licht tot matig verhoogde gehalten aan lood bevat en zijn geen sterk verhoogde gehalten in de afzonderlijke monsters gemeten.

Mengmonster MM04 og bevat licht verhoogde gehalten aan kwik en lood. Voor geen van de overige geanalyseerde componenten is een gehalte aangetoond dat de AW2000 en/of detectielimiet overschrijdt.

In de mengmonsters MM02 bg en MM03 og is voor geen van de geanalyseerde componenten een gehalte boven de AW2000 en/of detectielimiet aangetoond.

#### **Grondwater**

In het grondwater uit peilbuis 001 zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en xylenen aangetoond. Voor de overige geanalyseerde componenten zijn geen gehalten boven de streefwaarde en/of detectielimiet aangetoond.

#### **Asbest**

Op het maaiveld is asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de opgeboorde grond is visueel geen asbesthoudend materiaal aangetroffen. De stukjes asbestverdacht materiaal zijn geanalyseerd op asbest. Uit de analyse blijkt dat het materiaal asbesthoudend is.

#### **Toetsing hypothese**

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de aangetroffen verhogingen in de grond en het grondwater.

### **Nader onderzoek**

Aan de hand van de resultaten uit het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat de grond, voor het deel waar het nader onderzoek is uitgevoerd, bijmengingen met puin en kolengruis bevat. Het gaat daarbij om lichte tot sterke bijmengingen tot maximaal 0,55 m -mv. Het verband van de verhoogde gehalten aan lood met de lichte tot sterke bijmengingen is echter niet eenduidig.

De grondmonsters afkomstig uit de bovengrond, voor de horizontale afperking, bevatten alle een licht verhoogd gehalte aan lood. In het mengmonster afkomstig uit de ondergrond, voor de verticale afperking, is geen verhoogd gehalte aan lood aangetroffen.

Op basis van het nader bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de matige verontreiniging met lood in de bovengrond ter plaatse van boring 002 is afgeperkt en de omvang van de verontreiniging in beeld is. Het betreft een puntverontreiniging die zich beperkt tot de bovengrond ter plaatse van boring 002. De verontreiniging met lood is aangetroffen tot een maximale diepte van 0,5 m -mv. Bij eventueel grondverzet zal bij het hergebruik en de eventuele afvoer van vrijkomende grond rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van lood in de grondstromen.

Het asbesthoudende materiaal is visueel alleen aangetroffen op het maaiveld en niet waargenomen in de opgeboorde grond. Naar aanleiding van het aangetroffen asbestverdacht materiaal is de bovengrond nader onderzocht op aanwezigheid van asbest. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond van de onderzoekslocatie geen asbest bevat. Waarschijnlijk is het aangetroffen materiaal op het maaiveld afkomstig van de voormalige gebouwen op de locatie en is het mogelijk vrijgekomen bij de sloopwerkzaamheden. In de voormalige bebouwingen op het perceel waren namelijk asbesthoudende materialen aanwezig (zie rapport asbestinventarisatie van AK Blom, 09/1203).

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek mogelijk niet. Afhankelijk van de omvang van de af te voeren partij(en) grond en de eisen die door de acceptant of het bevoegd gezag ter plaatse van de nieuwe toepassingslocatie worden gesteld (bijvoorbeeld aanwezigheid van een bodemkwaliteitskaart met bijbehorend bodembeheerplan), dient de grond eventueel nog conform de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit te worden onderzocht.

Mits er rekening gehouden wordt met de aanbevelingen met betrekking tot hergebruik en afvoer van de grond, zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op het onderzochte plangebied.

## **4.3 Watertoets**

In opdracht van Woningstichting de Veste is door Ingenieursbureau Oranjewoud een watertoets uitgevoerd (Watertoets Kanaalweg West 59 te Bergentheim: Toelichting watertoets, 196651, december 2009, rev. 03).

In de oorspronkelijke situatie was het plangebied deels bebouwd en deels onverhard. Vooruitlopend op de nieuwbouwplannen is de oorspronkelijke bebouwing en verharding reeds verwijderd. In de huidige situatie is het plangebied derhalve onverhard. Het verhard oppervlak was aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Hardenberg.

Het plangebied heeft een oppervlak van circa 1.800 m<sup>2</sup> en zal in de toekomst voor een groot gedeelte worden verhard. Er wordt een appartementencomplex met 21 wooneenheden gerealiseerd.

De wijze waarop met het hemelwater wordt omgegaan is doorgenomen met de heer Leghtenberg (en later de heer Lammers) van waterschap Velt en Vecht. Zijn advies is overgenomen en integraal in deze waterparagraaf opgenomen.

Door de ontwikkeling van de appartementen zal de vuilwaterstroom toenemen. Het (gemengde) rioolstelsel onder zowel de Kanaalweg West als onder de Stationsweg heeft voldoende capaciteit om de vuilwaterafvoer van de appartementen te kunnen verwerken.

Geadviseerd wordt om voor het bouwpeil minimaal 30 centimeter boven de weghoogte aan te houden.

Het hemelwater wordt bij voorkeur afgekoppeld van de riolering. Infiltratie is niet zonder meer mogelijk. Bij het ontwerp moet diepte infiltratie worden onderzocht. Het schone dakwater wordt in ieder geval afgekoppeld en wanneer infiltratie niet mogelijk blijkt afgevoerd naar het naastgelegen kanaal.

Wanneer het verhard oppervlak toeneemt door de voorgenomen ontwikkeling hanteert Waterschap Velt en Vecht de 10% vuistregel. Dit betekent dat 10% van de toename van verhard oppervlak, uitgedrukt in m<sup>3</sup> op eigen terrein ingericht dient te worden als waterberging.

Het afstromende hemelwater van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het complex wordt bij voorkeur geïnfiltreerd. In verband met de kwaliteit van het afstromende water mag dit niet ongezuiverd op het oppervlaktewater worden afgevoerd. Om verontreiniging te voorkomen dient bij de bouw geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Indien diepte infiltratie niet mogelijk blijkt en het ontwerp afvoeren en (na zuivering) afvoer op het oppervlaktewater niet mogelijk maakt worden de parkeerplaatsen aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Hardenberg.

#### **4.4 Akoestisch onderzoek**

In opdracht van Woningstichting de Veste is een akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek Kanaalweg West 59 te Bergentheim, 196651, september 2009, revisie 02, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.) uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van het complex appartementen in Bergentheim.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te realiseren appartementen.

##### *Zoneplichtige wegen*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van de van Roijensweg ten hoogste 32 dB bedraagt en vanwege het wegverkeer van de Kanaalweg West (ten noorden van de Stationsweg) ten hoogste 47 dB. Voor beide wegen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

#### *Niet zoneplichtige wegen*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van de Stationsweg ten hoogste 53 dB bedraagt, vanwege de Dorpsstraat ten hoogste 30 dB bedraagt, vanwege de Kanaalweg Oost ten hoogste 50 dB bedraagt en vanwege het wegverkeer van de Kanaalweg West (ten zuiden van de Stationsweg) ten hoogste 57 dB bedraagt.

Daar deze wegen niet-zoneplichtig zijn en er dus geen grenswaarde voor de geluidbelasting is, zijn deze wegen niet getoetst aan een wettelijk kader. Daarnaast is op de geluidbelasting ten gevolge van de wegen geen aftrek conform ex artikel 110g van de Wgh toegepast.

#### *Het binnenniveau van 'Andere gezondheidszorggebouwen'*

Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel van 'Andere gezondheidszorggebouwen' dient zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau ten gevolge van alle wegen tezamen (inclusief niet zoneplichtige wegen) in de woning niet meer bedraagt dan 28 dB. Voor woningen geldt een binnenniveau van ten hoogste 33 dB.

Bij de bepaling van de geluidwering dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast. De hoogste geluidbelasting zonder aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt 59 dB op de oostgevel van het complex.

#### *Conclusie*

In onderhavige situatie wordt voldaan aan het gestelde toetsingskader van de Wet geluidhinder. Daarnaast zal in het kader van de bouwaanvraag de geluidwering van het complex op basis van de gecumuleerde geluidbelasting bepaald worden, waardoor het maximale binnenniveau gegarandeerd wordt, waardoor er in de toekomstige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## **4.5 Externe veiligheid**

In september 2009 is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Het resultaat is vastgelegd in een rapport (Quickscan Externe Veiligheid Kanaalweg West 59 te Bergentheim, 196651, september 2009, rev. 01).

Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt dit complex als een kwetsbaar object beschouwd. De ontwikkeling levert geen (externe veiligheids-)risico's op voor de omgeving.

Er dient wel opgemerkt te worden dat de ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van het vervoer van zeer licht toxische vloeistoffen over de weg.

Een verandering in de personendichtheid in het plangebied heeft echter geen invloed op de uitkomst van de risicoanalyse van het groepsrisico en in deze situatie is geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde. De verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen aan de planontwikkeling worden gesteld.

## 4.6 Archeologie

In juni 2009 heeft Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in opdracht van de Woningstichting de Veste een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase) uitgevoerd (Archeologische Rapporten Oranjewoud: Bureau- en inventariserend veldonderzoek plangebied Kanaalweg West 59 te Bergentheim, gemeente Hardenberg (Ov.), 196651, september 2009, rev. 01).

Een archeologisch onderzoek dat in het kader van ruimtelijke onderbouwing plaatsvindt, past als onderzoeksstrategie binnen de zogenaamde Archeologische Monumentenzorg. Doel van het onderhavige onderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel en het formuleren van aanbevelingen voor de wijze waarop met eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan. Vervolgens zal het gespecificeerde verwachtingsmodel worden getoetst door middel van een veldonderzoek.

Uit de bureaustudie is gebleken dat zich binnen het plangebied mogelijk archeologische waarden zouden kunnen bevinden uit de periode vanaf het (Laat) Mesolithicum. Hiernaast luidde de verwachting dat ontginningen, agrarische activiteiten en bouw- en sloopwerkzaamheden in het verleden tot de nodige bodemverstoring hebben geleid.

Het veldonderzoek heeft aangetoond dat de bodem binnen het plangebied inderdaad tot grote diepte is verstoord. Er is echter ook op drie locaties een deels intacte veenlaag aangetroffen, waaronder het dekzand aanwezig is. Deze veenlaag duidt erop dat op die locatie de dekzandondergrond nog intact is; dat wil zeggen niet is aangetast door latere bodemverstorende werkzaamheden. Echter, in het intacte dekzand (de C-horizont) dat onder het veen aanwezig is, is geen podzol aangetroffen. Dit duidt erop dat het hier niet gaat om een hooggelegen zone, maar een laaggelegen zone waar de kans op de aanwezigheid van nederzettingssporen (zeer) klein is. Wel kunnen hier archeologische resten worden verwacht die samenhangen met nederzettingen zoals afval etcetera. Er zijn echter in de boorkernen geen archeologische indicatoren aangetroffen die hierop wijzen. Daarnaast dient vermeld te worden dat het aangetroffen restveen de onderkant betreft van het eertijds aanwezige veenpakket. De kans dat in dit restveen nog archeologische waarden kunnen worden aangetroffen wordt daarom ook laag ingeschat. Geconcludeerd wordt dan ook dat de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied laag kan worden ingeschat, en dat de middelhoge archeologische verwachting naar beneden toe kan worden bijgesteld.

### Waardering en selectieadvies

Op basis van het inventariserend (karterend) veldonderzoek wordt geconcludeerd dat de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische waarden binnen het plangebied laag kan worden ingeschat. Het selectieadvies luidt daarom als volgt: geadviseerd wordt om het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Nader archeologisch onderzoek wordt niet zinvol geacht.

De implementatie van de bovenstaande aanbeveling (het selectiebesluit) is afhankelijk van het oordeel van het bevoegd gezag, in deze de gemeente Hardenberg.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het

betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, telefoon 033-4227682). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) versie 3.1.

#### **4.7 Milieuhinder bedrijven**

In verband met de voorbereidingen op het bestemmingsplan voor het plan gelegen op de hoek van de Kanaalweg West en Stationsweg in Bergentheim (gemeente Hardenberg) is in opdracht van Woningstichting de Veste een quickscan uitgevoerd (Quickscan Milieuhinder: Kanaalweg West Bergentheim, 196651, augustus 2009, rev. 00, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.).

De quickscan richt zich op hinder in de vorm van geur, geluid, stof en gevaar vanwege bedrijven in de omgeving. De mogelijke hinder vanwege omliggende bedrijven is inzichtelijk gemaakt door gebruik te maken van de aanbevolen afstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk' (2009) en een inventarisatie van bestaande woningen.

##### **Milieuhinder algemeen**

De Ds. Koningsbergerschool en Bakkersland Bergentheim liggen op kortere afstand van het plangebied dan wordt aanbevolen in de genoemde publicatie.

##### *Ds. Koningsbergerschool*

De aanbevolen minimale afstand van 30 meter wordt bepaald door het aspect geluid. Aangezien de meest nabij gelegen bestaande woningen op een kleinere afstand van de school liggen dan de nog te realiseren appartementen, mag verwacht worden dat met betrekking tot geluid in het plangebied een voldoende beschermingsniveau ten aanzien van geluid is gewaarborgd.

##### *Bakkersland Bergentheim*

De contouren vanwege geur en geluid (100 meter) die vanuit deze inrichting volgen, vallen over vrijwel het gehele plangebied. De inrichting is sinds 2006 echter niet meer actief. De gemeente Hardenberg heeft aangegeven in het najaar van 2009 de procedure voor het intrekken van de vergunning op te starten. Er wordt vanuit gegaan dat de vergunning daadwerkelijk wordt ingetrokken.

##### **Geurhinder vanwege veehouderijen**

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen die aanleiding geven om te verwachten dat geurhinder een belemmerende rol speelt in het plangebied.

#### **4.8 Ecologie**

In verband met de voorgenomen onderhavige ontwikkeling heeft EcoGroen Advies een quickscan natuurtoets uitgevoerd. De resultaten van deze toets zijn te vinden in 'Quickscan natuurtoets Muldershoek, Bergentheim', projectcode: 09040, d.d. 24 maart



2009. De consequenties van de beoogde ontwikkelingen op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en vigerend gebiedsgericht natuurbeleid. Op het moment van onderzoek was de vrijstaande woning nog niet gesloopt.

Het plangebied ligt aan de rand van Bergentheim en bestaat uit enkele gebouwen en diverse groenstructuren. Permanent oppervlaktewater ontbreekt. Als gevolg van de herinrichting worden de gebouwen gesloopt (september 2009: inmiddels gesloopt). De groenstructuren zijn reeds verwijderd. De beoogde plannen bestaan uit de realisatie van woon- en zorgappartementen.

### **Gebiedsgericht natuurbeleid**

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten, EHS of natuur buiten de EHS. Negatieve effecten op deze gebieden worden ook niet verwacht.

### **Aangetroffen en te verwachten soorten**

In of op basis van de quickscan zijn de volgende soorten aangetroffen of te verwachten:

- er zijn geen beschermde plantensoorten of soorten van de Rode Lijst aangetroffen;
- als gevolg van de plannen verdwijnen naar verwachting geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. De voorgenomen plannen hebben ook geen nadelige gevolgen voor mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes en foeragerende vleermuizen;
- verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten. Zwaardere beschermde soorten zijn niet aangetroffen of te verwachten;
- in het plangebied is vooral broedgelegenheid aanwezig voor algemeen voorkomende broedvogelsoorten van bos en struweel. Er zijn geen aanwijzingen voor nesten van ontheffingsplichtige broedvogels als spechten, roofvogels en uilen in het plangebied of binnen de invloedsfeer van de plannen;
- laag beschermde amfibieënsoorten als Bruine kikker en Gewone pad zijn (beperkt) overwinterend te verwachten;
- er zijn geen reptielen, beschermde vissen of ongewervelden aangetroffen of te verwachten.

### **Ontheffing Flora- en faunawet en maatregelen**

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli of te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Het aanvragen van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet is tot slot niet aan de orde.

## **5 Juridische aspecten**

### **5.1 Inleiding**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt in een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen. Met het oog op die bestemming worden regels gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

In dit hoofdstuk wordt nadere uitleg gegeven over de planregels. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

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

Daarna wordt aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

### **5.2 Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

- Begrippen.

In dit eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de planregels. Het bevat definities teneinde misverstanden te voorkomen.

- Wijze van meten.

Het tweede artikel regelt hoe gemeten wordt.

### **5.3 Bestemmingsregels**

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- bestemmingsomschrijving (in ieder geval);
- bouwregels (in ieder geval);
- ontheffing van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- ontheffing van de bouwregels (indien van toepassing);
- aanlegvergunning (indien van toepassing);
- wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing).

In dit bestemmingsplan komt slechts één bestemming voor, namelijk Wonen. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat zowel zorgwoningen als gewone woningen toegestaan zijn. Daarnaast zijn ondergeschikte functies toegestaan, zoals aan zorg gerelateerde functies (centrale keuken, kantoorruimten, e.d.), erven, tuinen, water en

parkeerplaatsen. Aan de noordkant van het plangebied is aansluitend op de Stationsweg de erfontsluiting toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

In de bouwregels zijn diverse maatvoeringen geregeld. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden en mag maximaal tussen de 10 en 13 m hoog zijn. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Het bouwvlak mag voor maximaal 80% bebouwd worden. Het aantal woningen is maximaal 21. Zowel buiten als binnen het bouwvlak zijn bijgebouwen toegestaan met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 respectievelijk 4 m. De totale oppervlakte van de bijgebouwen mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>.

Tot slot zijn specifieke gebruiksregels opgenomen die bepalen dat de gronden niet gebruikt mogen worden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

## 5.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel

Hierdoor wordt bepaald dat gronden niet tweemaal voor een bouwvergunning in aanmerking kunnen komen.

- Algemene ontheffingsregels.

Hierin wordt onder andere geregeld dat ontheffing mag worden verleend van bepaalde hoogten, percentages en afstandseisen (tot niet meer dan 10%) en dat bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden. Hieraan zijn enkele voorwaarden en beperkingen verbonden.

- Algemene procedureregels.

Hierin wordt aangegeven welke procedureregels gelden bij de toepassing van een binnenplanse ontheffing.

## 5.5 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

- Overgangsrecht.

Het overgangsrecht betreft regels ten aanzien van bestaande bouwwerken en bestaand gebruik die niet (geheel) passen in dit nieuwe bestemmingsplan.

- Slotregel.

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden (titel van het bestemmingsplan).

## 5.6 Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de regels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zal controle en toezicht moeten

plaatsvinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen worden getracht om met overleg een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhavingsmiddelen worden toegepast, zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving.

Hierna wordt ingegaan op de instrumenten waarmee een gemeente handhavend kan optreden. Het handhavingsbeleid zal in verband met de recente gemeentelijke herindeling in de nieuwe organisatiestructuur verder worden ontwikkeld. Een handhavingsnota is in voorbereiding.

#### *Preventieve handhaving*

Preventieve handhaving heeft als doel om op voorhand overtreding van het bestemmingsplan te voorkomen. Voor een doelmatige handhaving van een actueel bestemmingsplan dient aan een aantal (algemene) voorwaarden te worden voldaan.

##### 1. Voorlichting

Duidelijkheid verschaffen over de inhoud en de doelstellingen van het bestemmingsplan. Hieraan zal in ieder geval via de inspraak over het bestemmingsplan inhoud worden gegeven.

##### 2. Klachtenregistratie

Door toepassing van een (geautomatiseerd) klachtenregistratiesysteem kunnen de binnengekomen klachten worden geregistreerd. Bijvoorbeeld door het halfjaarlijks opstellen van een trendrapport kan inzicht worden verschaft over hoe vaak een bepaald soort klacht voorkomt. Door verbeteracties kunnen in de toekomst klachten worden vermeden.

##### 3. Toezicht

Structurele controle in het veld heeft consequenties voor de inzet van personeel. Er zal tijd beschikbaar moeten worden gesteld voor regelmatige controles. In dit kader kan een afstemming tussen ruimtelijke ordenings- en milieucontroles mogelijk worden gemaakt door het geïntegreerd opstellen van een handhavingsprogramma. De buitendienstambtenaar dient herkenbaar te zijn, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van speciale kleding of een auto met opschrift van de gemeente.

##### 4. Financiële maatregelen

Financiële maatregelen, zoals de verplichting extra legeskosten te betalen als pas achteraf een vergunning wordt aangevraagd of het verbinden van legeskosten aan de afgifte van een gedoogbeschikking.

##### 5. Heldere lijn

Door een eenduidige lijn te brengen in de gedragingen van de gemeente kan het optreden tegen overtredingen gemakkelijker worden gemotiveerd. Er ontstaat meer draagvlak voor het bestemmingsplan, omdat op gelijke wijze tegen gelijke gevallen wordt opgetreden.

#### *Repressieve handhaving*

Handhaving kan plaatsvinden door publiekrechtelijk, privaatrechtelijk of strafrechtelijk optreden. Deze vormen van handhaving zijn repressief van karakter. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente middelen heeft, waarmee zij naleving kan afdwingen of tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden. De repressieve handhavingsmiddelen worden hierna kort beschreven.

### 1. Publiekrechtelijke handhaving

Deze vorm van handhaving bestaat uit het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom. Bestuursdwang omvat het doen wegnemen of herstellen van hetgeen in strijd is met de te handhaven regels of verplichtingen die uit de regels volgen. Dit houdt meestal in dat illegaal gebouwde bouwwerken worden afgebroken en illegaal gebruik van gronden en opstallen wordt beëindigd. Het kan ook gaan om het beletten van een overtreding; in dat geval heeft een aanzegging tot bestuursdwang een preventieve werking. Voordat tot bestuursdwang wordt overgegaan, moet sprake zijn van een volledige belangenafweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

### 2. Privaatrechtelijke handhaving

Een overheidsorgaan kan slechts in bepaalde gevallen privaatrechtelijk optreden in geval van een overtreding van een bestemmingsplan. Bij deze vorm van handhaving moet sprake zijn van een privaatrechtelijke relatie tussen de overheid en de burger. Dit kan het geval zijn doordat het overheidsorgaan eigenaar is van grond of gebouwen, als een privaatrechtelijke overeenkomst bestaat bij verkoop of erfpacht of als sprake is van een jegens de overheid onrechtmatige daad. Hierbij moet het belang van een overheidsorgaan worden geschaad; het enkel overtreden van een voorschrift is niet voldoende.

### 3. Strafrechtelijk optreden

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken, zodat het bestemmingsplan niet langer een strafbaarstelling met daarbij behorende strafmaxima bevat. Opsporingsambtenaren worden genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn algemene opsporingsambtenaren van het Openbaar Ministerie (politie) bevoegd tot opsporing van strafbare feiten. Het strafrecht wordt als laatste middel in handhaving gezien; het bestuursrechtelijk optreden heeft de voorkeur.

#### *Convenant 'de ruimte op orde'*

De gemeente heeft het convenant 'de ruimte op orde' met de provincie Overijssel ondertekend, waarbij de gemeente onder meer heeft aangegeven dat zij met een plan van aanpak komt om gestructureerde handhaving van bestemmingsplannen vorm te geven.

## 5.7 **Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008**

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Deze SVBP2008 maakt onderdeel uit van een set Standaarden en Regels 2008 die door het ministerie van VROM ontwikkeld is.

De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze de plankaart verbeeld moet worden. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze zijn voorgeschreven. De SVBP2008 wordt verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010.

## **6 Economische uitvoerbaarheid**

De planontwikkeling en -uitvoering zijn in goed overleg en in samenwerking met de gemeente Hardenberg op basis van particulier initiatief gestart.

De initiatiefnemer heeft een sluitende exploitatie waarbij tevens een geldbedrag gereserveerd is voor eventuele planschade. Tussen de gemeente Hardenberg en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat eventueel planschade ten laste van de initiatiefnemer wordt gelegd.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting om bij een bestemmingsplan het kostenverhaal te regelen. In sommige gevallen is een exploitatieplan benodigd. Een uitzondering geldt als er een anterieure overeenkomst is afgesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. De gemeente geeft de voorkeur aan een anterieure overeenkomst. Met de ondertekening van deze overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid aangetoond. In dat geval is het niet meer nodig om een exploitatieplan op te stellen.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Inspraak**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het niet verplicht een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Er is besloten om voor het bestemmingsplan Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek geen inspraak te verlenen omdat het bestemmingsplan is aangemerkt als een 'licht bestemmingsplan'. Het gaat om een kleinschalige woonvoorziening op een terrein waarop voorheen bebouwing stond. De gemeente wil de proceduredtijd van bestemmingsplannen niet onnodig lang maken.

### **7.2 Overleg ex art. 3.1.1 Bro**

Het voorontwerp bestemmingsplan Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek is verzonden aan een drietal instanties ten behoeve van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

Het voorontwerp is verzonden aan de volgende instanties:

1. VROM-Inspectie;
2. Provincie Overijssel;
3. Waterschap Velt en Vecht.

De VROM-Inspectie en de Provincie Overijssel hebben schriftelijk laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan. Van het waterschap is nog geen reactie ontvangen.