

# **Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, De Velden**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Huidig planologisch regime	5
<b>Hoofdstuk2 De huidige en gewenste situatie</b>	<b>7</b>
2.1 Landschappelijke aspecten	7
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	7
2.3 Gewenste ontwikkeling	10
2.4 Verkeer en parkeren	14
<b>Hoofdstuk3 Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Regionaal beleid	30
3.4 Gemeentelijk beleid	31
<b>Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>41</b>
4.1 Geluid	41
4.2 Bodemkwaliteit	42
4.3 Luchtkwaliteit	42
4.4 Externe veiligheid	44
4.5 Milieuzonering	46
4.6 Geur	48
4.7 Ecologie	49
4.8 Archeologie & cultuurhistorie	52
4.9 Besluit milieueffectrapportage	53
<b>Hoofdstuk5 Wateraspecten</b>	<b>56</b>
5.1 Vigerend beleid	56
5.2 Waterparagraaf	57
<b>Hoofdstuk6 Juridische aspecten en planverantwoording</b>	<b>59</b>
6.1 Inleiding	59
6.2 Opzet van de regels	59
6.3 Verantwoording van de regels	60
<b>Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>62</b>
<b>Hoofdstuk8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen</b>	<b>63</b>
8.1 Vooroverleg	63
8.2 Inspraak	63
8.3 Zienswijzen	63



## Toelichting

## Hoofdstuk 1      Inleiding

### 1.1      Aanleiding

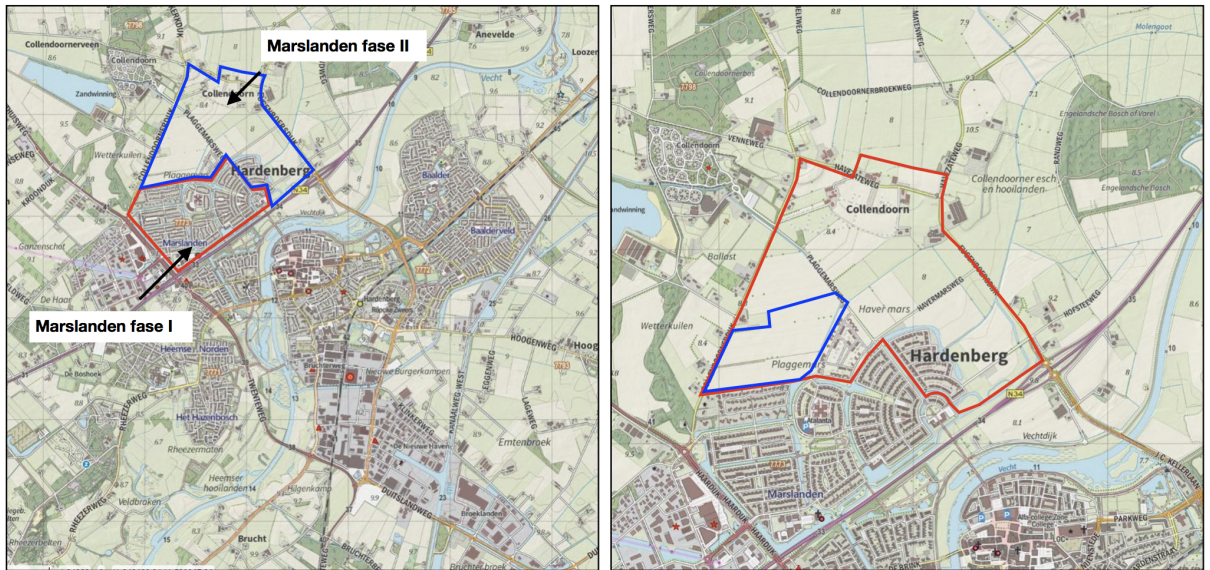
Ten noorden van de stad Hardenberg en de N34 is de woonwijk Marslanden in ontwikkeling. De gemeente wil Marslanden uitbreiden tot een woonwijk van circa 3.500 woningen. Het gebied Marslanden is opgedeeld in fase I (het zuidelijke deel, circa 80 hectare) en fase II (het noordelijke deel, circa 130 hectare). Fase I is nagenoeg afgerond. Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte voor de kern Hardenberg is verdere uitbreiding van Marslanden van belang. Met het vaststellen van het Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel is hier voor een deel invulling aangegeven. De deelgebieden Marshoogte en De Cirkel voorzien tezamen in circa 400 woningen. Marshoogte wordt op dit moment ontwikkeld en **De Cirkel is afgerond**. Voor de Havezate Es is de planologische procedure reeds afgerond.

De gemeente Hardenberg is nu voornemens om de planologische procedure voor de deelgebieden De Velden, Ydenhoogte, Leehoogte en een cluster van maatschappelijke voorzieningen op te starten.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch kader van deelgebied De Velden. Dit gebied ligt ten noorden van het bestaande woongebied van Marslanden Fase I. In de Velden zullen 370 woningen worden gerealiseerd. Het gebied zal worden ingevuld met een gedifferentieerd woningbouwprogramma, bedoeld voor uiteenlopende doelgroepen. Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is flexibel van opzet en beoogd hiermee binnen de planperiode vraaggestuurd te kunnen ontwikkelen. Omdat de hiervoor genoemde ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2      Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de stad Hardenberg, ten noorden van de N34. In de linkerafbeelding van 1.1 zijn Marslanden fase I en Marslanden fase II visueel weergegeven. Onderhavig plangebied (aangegeven met de blauwe omlijning in de rechterafbeelding van afbeelding 1.1) omvat deelgebied de Velden. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK Viewer)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, De Velden" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0160.0000BP00405-OW01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

### 1.4 Huidig planologisch regime

#### 1.4.1 Algemeen

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

#### 1.4.2 Bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg 1989"

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





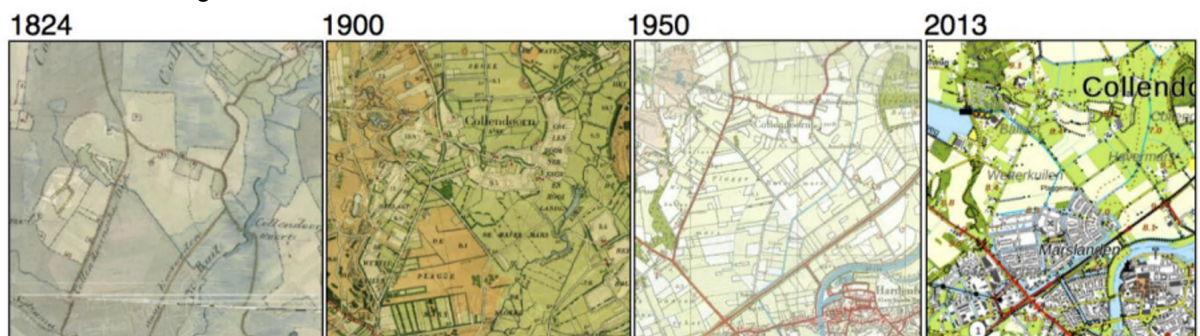
## Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie

### 2.1 Landschappelijke aspecten

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

Op de hoger gelegen gronden bevinden zich de oudste landbouw-enclaves (eskampnederzettingen), zoals Collendoorn en Het Holt. Bij deze nederzettingen liggen de erven gegroepeerd om de es en ze hebben een besloten karakter door erf- en wegbepanting. De essen zijn open, slechts de randen zijn bebouwd en beplant. Bijzonder waardevol in het gebied is het aanwezige microreliëf. Kenmerkend zijn de dekzandruggen/rivierduinen van Collendoorn, het gebied rond het Jodenbergje en het Engelsche Bosch.

Het gebied maakt deel uit van het Belvederegebied Vecht-Regge. De natuurlijke ondergrond heeft een belangrijk stempel gedrukt op het landschap. Het gebied van de marsen kenmerkt zich door een meer open landschap, geen of weinig bebouwing, een strokenverkaveling.



Afbeelding 2.1: Ontwikkeling van het landschap (Bron: Provincie Overijssel)

### 2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

#### 2.2.1 Marslanden fase I

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

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

Het wijkdeel Vlinder is van de overige wijkdelen gescheiden door waterpartijen. Het gebied kenmerkt zich door veel groen en lage bebouwingsdichtheden. De woonstraten hebben gebogen tracés, wat bijdraagt aan het losse, open karakter van de buurt. Er zijn voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd. De

bouwhoogte loopt op naar de randen toe. In de binnengebieden domineert één bouwlaag (met kap), terwijl aan de randen in twee of drie bouwlagen (met kap) is gebouwd.

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

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

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

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

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

## **2.2.2 Marslanden fase II**

### **2.2.2.1 Algemeen**

Marslanden fase II wordt begrensd door de Collendoornerdijk, de Havezateweg, de Eugenboersdijk en de N34 en de noordelijke rand van fase I. Marslanden fase II is op afbeelding 2.2 weergegeven met de blauwe belijning. Marslanden is gelegen in het dal van de Vecht; sterk variërend in hoog en laag, open en besloten.

Voor de deelgebieden Marshoogte en De Cirkel met bijbehorend retentiegebied is reeds een planologische procedure doorlopen. Marshoogte wordt op dit moment ontwikkeld en De Cirkel is bijna gerealiseerd. Voor de Havezate Es is de procedure afgerond.

De gemeente Hardenberg is nu voornemens om de planologische procedure voor de deelgebieden De Velden, Ydenhoogte, Leehoogte en een cluster van maatschappelijke voorzieningen op te starten.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch kader van deelgebied De Velden. Dit deelgebied is in afbeelding 2.2 weergegeven. De blauwe omlijning vormt de grens van het plangebied. Het gebied meteen ten oosten van De Velden betreft de Marshoogte.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

#### 2.2.2.2 De Cirkel II en Marshoogte

De Cirkel II is een voortzetting van de bestaande Cirkel in fase I. De straten in de Cirkel worden doorgetrokken. De straten zijn geometrisch van vorm, delen van concentrische cirkels. De straten kunnen worden begeleid door woningen in rijen met langskappen. Een enkel accent in een dergelijke straatwand in de vorm van een dwarskap komen voor. Andere straatwanden bestaan uit (half)vrijstaande woningen met kappen in de langs- of dwarsrichting.

De hoogten zijn organisch gevormde woonbuurten waarvan het maaiveld naar het midden toe oploopt, zo ook de Marshoogte. De laaggelegen randen van een hoogte grenzen aan waterpartijen. Een hoogte wordt door water omgeven. Op het hoogste punt, min of meer centraal binnen een hoogte, ligt een brinkachtige pleinruimte. Het stratenpatroon op een hoogte kan organisch van karakter zijn, kronkelige straatjes zoeken zich een weg over de hoogte en komen in veel gevallen uit bij het centrale pleintje.

#### 2.2.3 De Velden

De Velden ligt in het westelijk deel van het te ontwikkelen gebied. Het gebied wordt globaal begrensd door het woongebied 'De Lanen' (onderdeel van Marslanden fase I) aan de zuidzijde, de Marshoogte aan de oostzijde (in ontwikkeling), agrarische gronden aan de noordzijde en de Collendoornerdijk aan de westzijde.

Het gebied is momenteel nagenoeg volledig in gebruik als landbouwgrond. Op een aantal perceelgrenzen is opgaand groen aanwezig. Daarnaast liggen er enkele watergangen in het gebied. In afbeelding 2.3 zijn straatbeelden van de huidige situatie weergegeven.





*Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied (Bron: Google Streetview)*

## **2.3 Gewenste ontwikkeling**

### **2.3.1 De ontwikkeling van de Marslanden**

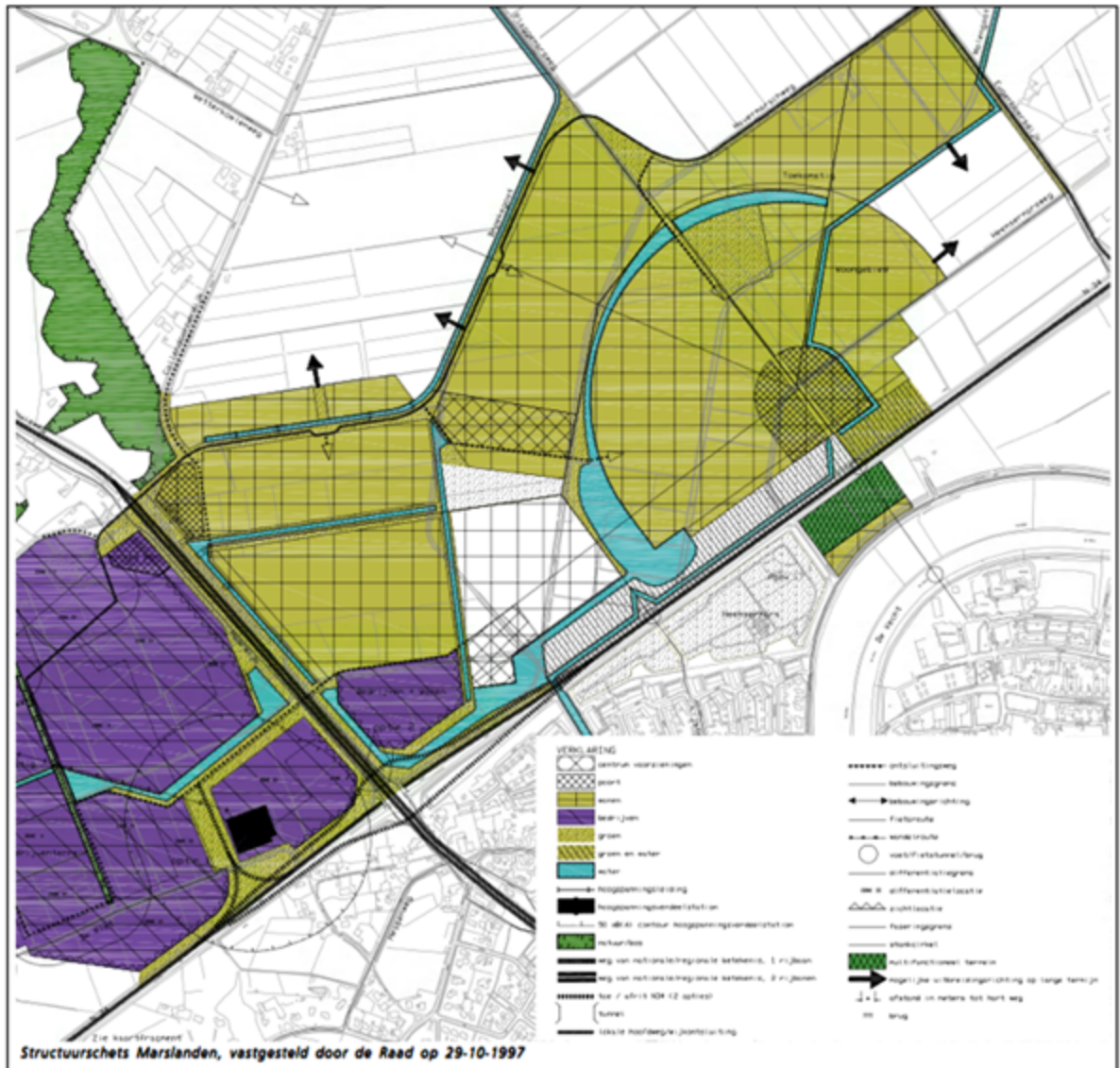
Op 9 oktober 1997 heeft de gemeenteraad van Hardenberg de Structuurschets Marslanden vastgesteld.

Hierin is de gemeentelijke visie op de uitbreidingsopgave voor Marslanden gegeven. Het plangebied heeft in de structuurschets een eerste geplande capaciteit van 1.040 woningen en geeft mogelijke uitbreidingsrichtingen op termijn tot 1.900 woningen en eventueel voor zover nodig tot nog

meer woningen voor de lange termijn. Inmiddels bestaat het voornemen de capaciteit van de woonwijk Marslanden te vergroten tot circa 3.500 woningen. Het gebied Marslanden is opgedeeld in een fase I (het zuidelijk deel), van ca. 80 hectare, en een fase II (het noordelijk deel), van ca. 130 hectare. In 1997 is begonnen met de bouw in het zuidelijk deel van het plangebied Marslanden.

De structuurschets is hierna weergegeven





Afbeelding 2.4: Weergave structuurschets Marslanden (Bron: Structuurvisie Marslanden fase 2, gemeente Hardenberg)

Het gebied Marslanden is opgedeeld in een fase I (het zuidelijk deel), van circa 80 hectare, en een fase II (het noordelijk deel), van circa 130 hectare. In 1997 is begonnen met fase I, die nagenoeg afgerond is. Op basis van het rapport 'Visie, feiten en vragen' d.d. 28 februari 2005 heeft de gemeente in de zomer van 2005 het initiatief genomen om te komen tot een verdere realisering van Marslanden, uitmondend in een intentieovereenkomst met een private ontwikkelaar.

Daarop heeft het college van B&W een projectorganisatie ingesteld en is de structuurvisie fase II uitgewerkt. **Bij besluit van 16 december 2008, nr. 08/13354, heeft de gemeenteraad de structuurvisie Marslanden fase II vastgesteld.**

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

bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor het deelgebied De Velden van Marslanden II en voorziet voor een deel in de behoefte voor de komende 10 jaar. Hierna wordt eerst ingegaan op de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals beschreven in de structuurvisie. Daarna wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van het woongebied De Velden.

### **2.3.2 De hoofdopzet**

Marslanden sluit aan op de landelijke omgeving van 't Heemse en Collendoorn, en onderscheidt zich van andere woonmilieus en het stadscentrum binnen Hardenberg. Het stadscentrum heeft deels een besloten, stenig en kleinschalig karakter en kent een grote diversiteit aan architectuur. In 't Heemse en in Collendoorn is de bebouwing ondergeschikt aan de open ruimte van de es en aan de beplanting. In Marslanden komt een synergie tot stand tussen de stedelijke sfeer van het stadscentrum en de landelijke sfeer van 't Heemse en van Collendoorn.

De overgang van stad naar land wordt in Marslanden vormgegeven. Binnen Marslanden komt een verscheidenheid aan woonmilieus tot stand, die in onderlinge samenhang deze overgang van stad naar land geleidelijk tot stand brengen. In de ontwerppraktijk betekent dat onder meer dat groenpartijen vanuit het buitengebied de bebouwing binnendringen, waarbij het karakter van dat groen gaandeweg verandert van meer landelijk naar meer stedelijk.

De hoofdplanstructuur van Marslanden wordt gevormd door het landschappelijk raamwerk. De buitenranden presenteren zich naar hun omgeving, deze randen vormen het gezicht van Marslanden. Het binnengebied van het raamwerk is opgebouwd uit verkeersruimten en groenzones die de deelgebieden van elkaar scheiden. Het stedenbouwkundige ontwerp voor Marslanden is dus opgebouwd uit verschillende woonsferen binnen dit landschappelijk raamwerk. De afzonderlijke woonsferen (woonbuurten) zijn: De Cirkel, de Hoogten, Havezate Es en de Velden. Voor de Hoogten geldt dat binnen één stedenbouwkundige opzet de deelgebieden Ydenhoogte, Marshoogte, Colnerhoogte en Leehoogte worden gerealiseerd.

Elk van deze 'woonmilieus' heeft een eigen stedenbouwkundige opzet, de wijze van verkaveling, met als gevolg dat elke woonbuurt een eigen, typerende korrelstructuur kent, die met de verkavelingswijze samenhangt. Deze worden hierna separaat beschreven. **De verkaveling is indicatief en zal gedurende het proces nog zal wijzigen.**

### **2.3.3 Onderdelen ontwikkeling**

#### **2.3.3.1 De Velden**

Dit plan voorziet in het juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van het deelgebied De Velden. Deze locatie is ook in de structuurvisie Marslanden opgenomen. In afbeelding 2.5 is een uitsnede weergegeven, waarop de woongebieden staan weergegeven.

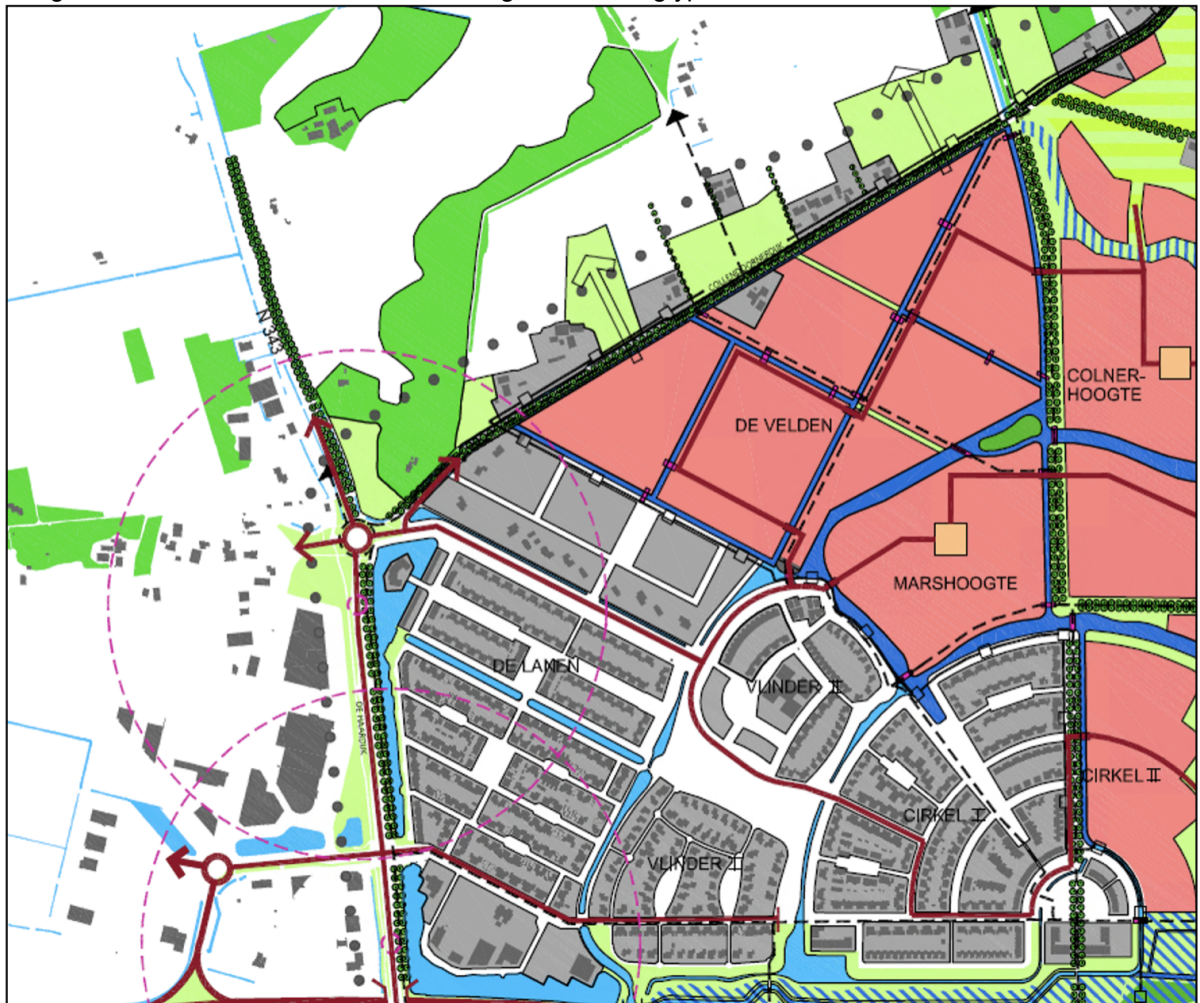
De vorm van het rationele landschap, zoals die tot uitdrukking is gebracht in de stedenbouwkundige verkaveling van fase I, is in het aangrenzende gebied binnen fase II, De Velden, voortgezet. Er komt zodoende een continuïteit in de ruimte tot stand, die pas wordt omgezet in een andere ruimtelijke beleving waar de grens tussen die beide, zich van elkaar onderscheidende, ruimtelijke vormen het meest logisch kan worden getrokken, namelijk bij de Plaggemarsweg.

De stedenbouwkundige structuur in het plandeel dat aansluit op fase I, De Velden, is even rationeel als het onderliggend agrarisch landschap. 'De Velden' waren de stukken heide die werden omgezet in akkers. Een ontginning op in eerste instantie kleinschalig niveau, die ook langs de Collendoornerdijk heeft plaatsgevonden. De naam De Velden geeft ook op goede wijze de nieuwe stedenbouwkundige structuur weer. En dit ook tegenover de andere gebieden de es en de hoogten.

Door gebruik te maken van de huidige lijnen in het landschap (de sloten, lanen en bomerijen), kunnen al deze elementen behouden blijven en worden ingezet als structurerende lijnen in de stedenbouwkundige verkaveling. Het patroon van straten in fase I

wordt in De Velden doorgezet. Deze rationele planopzet betekent ook dat de verkaveling efficiënt kan worden opgezet en een betrekkelijk hoge woningdichtheid kan worden bereikt.

Binnen de structurerende lijnen in dit plandeel, gevormd door groene zones en watergangen en daaraan gekoppelde ontsluitende wegen, worden vlakken afgebakend, die elk een eigen stedenbouwkundige verkaveling zullen krijgen. Per vlak zal de oriëntatie van de woonstraten daarin anders kunnen liggen, zodat de diverse vlakken verschillende verkavelingsrichtingen kunnen hebben en een patchwork ontstaat van vlakken met elk een eigen sfeer en specifieke kenmerken. Binnen dit strakke orthogonale patroon is op blokniveau sprake van een grote mate van diversiteit van verkavelingen en woningtypen



Afbeelding 2.5: Weergave ontwikkeling Marslanden (Bron: Structuurvisie Marslanden, Gemeente Hardenberg)

Voor de Velden is nog geen concreet uitgewerkt stedenbouwkundig plan voorhanden. Bovenstaand is dan ook enkel een impressie van de hoofdstructuur zoals deze ten tijde van het opstellen van de Structuurvisie voor de Marslanden indicatief is beoogd. De structuurvisie vormt de basis voor de landschappelijke en stedenbouwkundige uitwerking voor de plannen. Het gaat om maximaal 370 woningen in een gedifferentieerd programma, bestaand uit een mix van rijwoningen, twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen. Het programma gaat uit van een mix van rijwoningen, twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen.

De Velden wordt ontsloten via nieuw aan te leggen ontsluitingswegen op de Collendoornerdijk en de Plaggemarsweg.

Het parkeren vindt plaats op eigen erf en langs de straten. Het aspect 'parkeren' wordt nader uitgewerkt in paragraaf 2.4.



## 2.4 Verkeer en parkeren

### 2.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling.

De gemeente Hardenberg beschikt over een eigen parkeernota. Hierin is aansluiting gezocht bij de landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Wat betreft de functies wordt aansluiting gezocht bij de functies zoals genoemd in deze CROW-publicatie. De parkeernormen in CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. In de gemeente Hardenberg is vanuit de duurzaamheidsgedachte de minimale parkeernorm voor auto's voldoende. Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen is in de Parkeernormennota uitgegaan van één stedelijkheidsgraad, te weten: "weinig stedelijk gebied" voor de gehele gemeente.

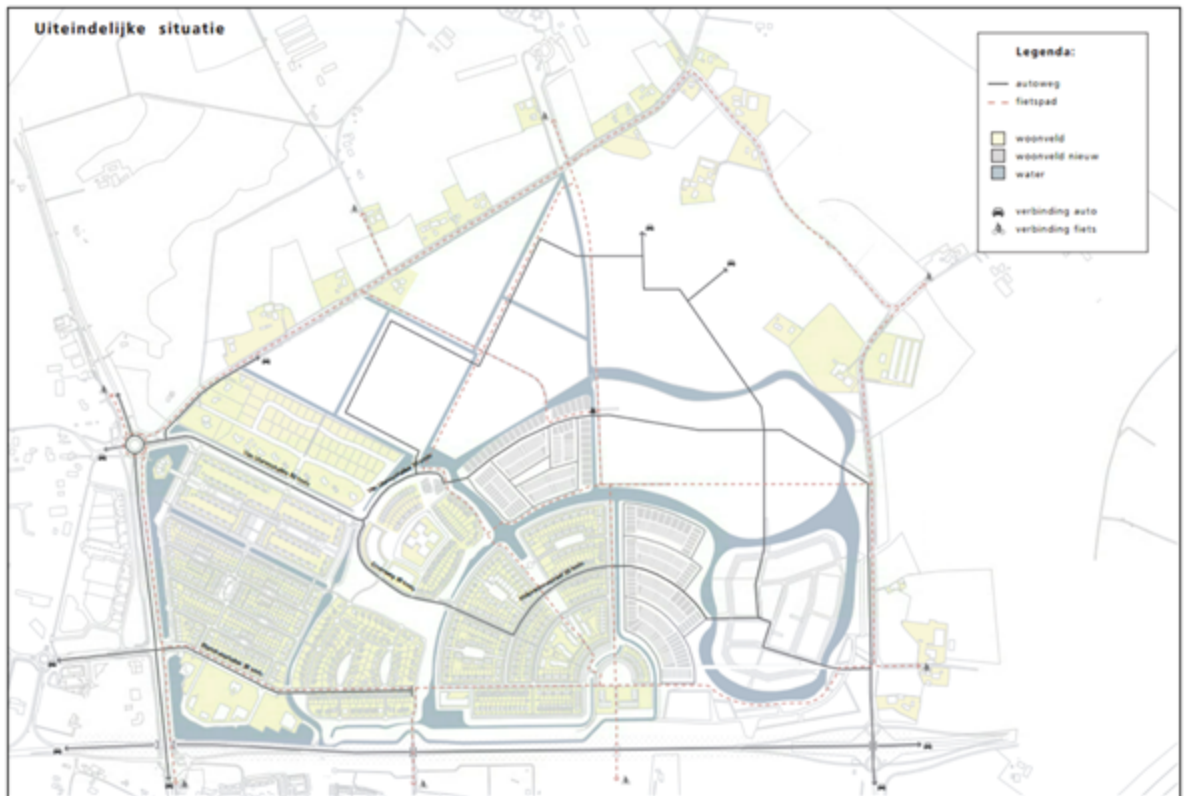
De verschillen in inrichting en bebouwing in de gemeente zijn redelijk groot, waardoor het zinvol is om onderscheid te maken naar gebiedskenmerken, te weten: centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied. In de Parkeernormennota is de gebiedsindeling opgenomen. Het plangebied wordt aangemerkt als rest bebouwde kom.

### 2.4.2 Verkeer

De verkeersafwikkeling van de gehele Marslanden is weergegeven in afbeelding 2.6. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen auto- en fietsverbindingen. De Marslanden wordt nagenoeg geheel ingericht als 30 km-zone. Enkel de Van Uterwijckallee is ingericht als 50 km-zone. De woongebieden worden aan de west- en oostzijde via twee wegen ontsloten. Aangezien de N34 een belangrijke doorgaande weg betreft, is in het kader van verkeersveiligheid en doorstroming voor gekozen om geen nieuwe ontsluitingen op de N34 te realiseren.

De fietsverbindingen zijn aangegeven met de rode stippellijn. Voor het langzaam verkeer bestaat een centrale as in de vorm van de bestaande (naar het stadscentrum toe doorgetrokken) Plaggemarsweg, die vanuit het centrum van Hardenberg via een brug over de Vecht en door een fietstunnel onder de N34 door loopt, de Cirkel doorsnijdt, tussen de Leehoogte en de Marshoogte door loopt en vervolgens de grens volgt tussen de rationele verkaveling en de verkaveling van de hoogten.

Voor het langzaam verkeer is het voorkeursmodel een snelle en directe route naar het stadscentrum, langs de verschillende woonbuurten. Deze route wordt met bomenrijen versterkt en zal worden ervaren als de ruggengraat van Marslanden. Een tweede fietstunnel ligt iets ten westen van deze centrale langzaamverkeersontsluiting. De Havermarsweg en de Eugenboersdijk met begeleidende laanbeplanting blijven in hun huidige verschijningsvorm bewaard en worden in de Marslanden opgenomen als langzaamverkeersverbindingen.



Afbeelding 2.6: Verkeersstructuur (Bron: Atelier Dutch)

Voor de ontwikkeling wordt een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek zal ingaan op de verkeersontsluiting, de verkeerstoedeling, verkeersbelasting en verkeersgeneratie als gevolg van deze ontwikkeling. Om dit goed in beeld te brengen zullen capaciteitsberekeningen worden uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten hiervan volgt advies over eventueel aanvullend te treffen (verkeers)maatregelen ter ontsluiting van plangebieden. Dit onderzoek zal bij het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan in de stukken worden verwerkt.

### 2.4.3 Parkeren

In voorliggend geval gaat het om de realisatie van maximaal 370 woningen, bestaande uit zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen.

Op basis van de gemeentelijke parkeernota uitgangspunten gelden de volgende parkeernormen:

- Koop, huis, vrijstaand: parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning;
- Koop, huis, twee-onder-één-kap: parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- Koop, huis, tussen/hoek: parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning;

Het parkeren geschiedt in de openbare ruimte, in parkeerkoffers en op eigen terrein. In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden met de parkeernormen. In de regels is dit juridisch geborgd. Voor parkeervoorzieningen op eigen erf is in de parkeernota een parkeerbalans opgenomen. Deze is in onderstaande tabel weergegeven.

Bij (één)gezinswoningen bestaat de mogelijkheid om parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. In de parkeernota is hiervoor een parkeerbalans opgenomen. Deze is hierna weergegeven:

parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min 5 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min 5 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min 4,5 meter breed
Dubbele garage met dubbele oprit	4	2	

## **Hoofdstuk 3            Beleidskader**

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

### **3.1        Rijksbeleid**

#### **3.1.1     Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

##### *3.1.1.1 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.

##### *3.1.1.2 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 hoofdenrgiesysteem 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.

### 3.1.1.3 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 verschilt 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.

### 3.1.2 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).

### 3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van 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 maximaal 370 woningen. Hiermee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt op de ladder ingegaan ten aanzien van de ontwikkeling. 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 beperkte aantrekkingskracht van Hardenberg op inwoners van regiogemeenten. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat dit in de komende jaren zal veranderen. Dit komt mede door de geografische ligging van de gemeente Hardenberg, aangezien de bereikbaarheid door de grote afstand tot de A28 en A35 beperkt is. Daarnaast is veel werkgelegenheid in de gemeente lokaal.

De gemeente Hardenberg maakt, samen met Ommen en Dalfsen, deel uit van de bestuurlijke regio West-Overijssel subregio Vechtdal. Vanwege de beperkte hoeveelheid verhuisbewegingen tussen Hardenberg en Ommen en Dalfsen kan worden geconcludeerd dat de gemeente Hardenberg en dan met name specifiek de kern Hardenberg, als relevante marktregio aan te merken is. Het project is immers met name bedoeld om te voorzien in de woningbehoefte van lokale bevolking in de gemeente Hardenberg.

#### Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

##### *Algemeen*

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in maximaal 370 woningen in Hardenberg, waarbij deze de komende jaren gefaseerd zullen worden gebouwd. 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. De meest actuele kwantitatieve woningbouwbehoefte is in de Regionale Woonagenda West-Overijssel vastgelegd. Deze woonagenda is in het voorjaar van 2021 vastgesteld. Hierin is de woningbouwopgave ook voor de gemeente Hardenberg geactualiseerd. Hierna wordt op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte ingegaan.

##### *Kwantitatieve behoefte*

Op basis van de prognoses van de provincie Overijssel is in het programma wonen de kwantitatieve woningbehoefte worden bepaald. Deze prognoses vormen de onderlegger voor woningbouwafspraken in de provincie Overijssel. Omdat er fluctuaties zijn in de jaarlijkse ramingen van Primos heeft de Provincie Overijssel ervoor gekozen om deze te middelen. Voor de woningbouwopgave mag met een bandbreedte van plus en min 10% van deze groei afgeweken worden. In de regionale woonvisie is bepaald dat de behoefte in West-Overijssel tot 2030 bestaat uit minimaal 24.255 woningen. Daarnaast geldt er een extra ambitie van circa 12.000 tot 14.000 woningen, waarmee de totale opgave uitkomt op circa 35.000 tot 40.000 woningen.

De totale plancapaciteit in West-Overijssel tot 2030 (harde en zachte plannen) bestaat uit 25.803 woningen. Er is daarmee nog ruimte voor het toevoegen van circa 10.000 tot 15.000 woningen tot 2030. De harde plancapaciteit zijn de plannen die al opgenomen zijn in de programmering. De zachte plancapaciteit betreft de plannen die nog niet concreet opgenomen zijn in de programmering

	Netto harde plancapaciteit tot 2030 <sup>3</sup>	Netto zachte plancapaciteit tot 2030 <sup>4</sup>	Totale plan-capaciteit tot 2030 <sup>5</sup>
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
<b>West Overijssel totaal</b>	<b>10.292</b>	<b>15.511</b>	<b>25.803</b>

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
<b>West-Overijssel totaal</b>	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Tabel 1: Plancapaciteit gemeente Hardenberg (Bron: Woonagenda West-Overijssel 2021-2025)

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er regionaal behoefte is aan maximaal 40.000 woningen in West-Overijssel. De plancapaciteit (hard en zacht) bedraagt maximaal 25.803 woningen. Er is dus nog ruimte voor het toevoegen van circa 15.000 woningen in de periode tot 2030. In de regionale woonvisie is aangegeven dat in de regio op dit moment onvoldoende plancapaciteit is om de groei van 35.000-40.000 huishoudens tot 2030 op te vangen. Dat betekent dat regiobreed op zoek wordt gegaan naar geschikte locaties en strategieën voor het toevoegen van 9.000 - 14.000 woningen extra plancapaciteit na 2025.

De Marslanden is in de Woonagenda West-Overijssel aangewezen als een uitbreidingsproject. Voor dit project zijn tot 2030 nog 600 woningen aan harde plannen meegenomen. Regionaal gezien is er daarmee sprake van een kwantitatieve behoefte. De gemeente Hardenberg is daarnaast één van de weinige gemeenten in de omgeving die groeit. Nieuwbouw is noodzakelijk om aan de 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. De harde plancapaciteit tot 2030 bedraagt slechts 726 woningen. De zachte plancapaciteit bedraagt 1.753 woningen. Het is dus noodzakelijk om een groot deel van de zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit. 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. De gemeente heeft dit ook aangegeven in haar recente omgevingsvisie 'Mijn Landstad'. Tot 2035 zijn tenminste 3.500 woningen nodig. 3.000 daarvan wil de gemeente bouwen voor 2030. Marslanden is hierbij aangewezen als grote uitbreidingslocatie. Dit betekent dat er van 2022 tot 2026 jaarlijks 300 nieuwe woningen nodig zijn. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voor een deel voorzien in deze behoefte. Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte.

#### *Kwalitatieve behoefte*

In de gemeentelijke woonvisie wordt met name op de kwalitatieve behoefte ingegaan. Voor de Marslanden geldt dat er behoefte is aan een gevarieerd programma, met een mix van verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen. 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. Door het gevarieerde programma, met veel ruimte voor woningen voor doorstromers in De Velden wordt hier op aangesloten.

In 2015 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. Voor de grote behoefte aan eengezinswoningen is binnen bestaand stedelijk gebied geen ruimte meer beschikbaar. Daarom is besloten om de, reeds in ontwikkeling zijnde, wijk Marslanden verder te ontwikkelen met onder andere De Velden.

Hoewel in het behoefteonderzoek expliciet wordt aangegeven aan wat voor type woning behoefte is wordt het type woning in dit bestemmingsplan niet vastgelegd. De uitbreiding wordt namelijk in verschillende fasen gerealiseerd en door flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen, kan gedurende het hele realisatieproces, aangesloten worden op de actuele lokale woningbehoefte. Het is de taak van de gemeente om de te realiseren woningen af te stemmen met de woningbouwprogramma's van gemeenten in de regio Vechtdal.

#### Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de verdere uitbreiding van de nieuwbouwwijk Marslanden. Een dergelijk grootschalige uitbreiding van de kern Hardenberg in oppervlakte, gewenste kwaliteit en stedenbouwkundige opzet is in binnenstedelijk redelijkerwijs niet te realiseren. Marslanden is reeds jaren geleden in een gemeentelijke structuurvisie (2008) al aangewezen als dé uitleglocatie voor Hardenberg ten behoeve van wonen. De al gedeeltelijk gerealiseerde woonwijk is en wordt ontwikkeld op een locatie die zowel voor de fiets, de auto als het openbaar vervoer zeer goed ontsloten is. De locatie is daarmee logisch gekozen.

#### Conclusie ladder van duurzame verstedelijking

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

#### **3.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid**

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

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

### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

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

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

### **3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

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

- Of - generieke beleidskeuzes;
- Waar - ontwikkelingsperspectieven;
- Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

### *3.2.3.1 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.

### *3.2.3.2 Waar- ontwikkelingsperspectieven*

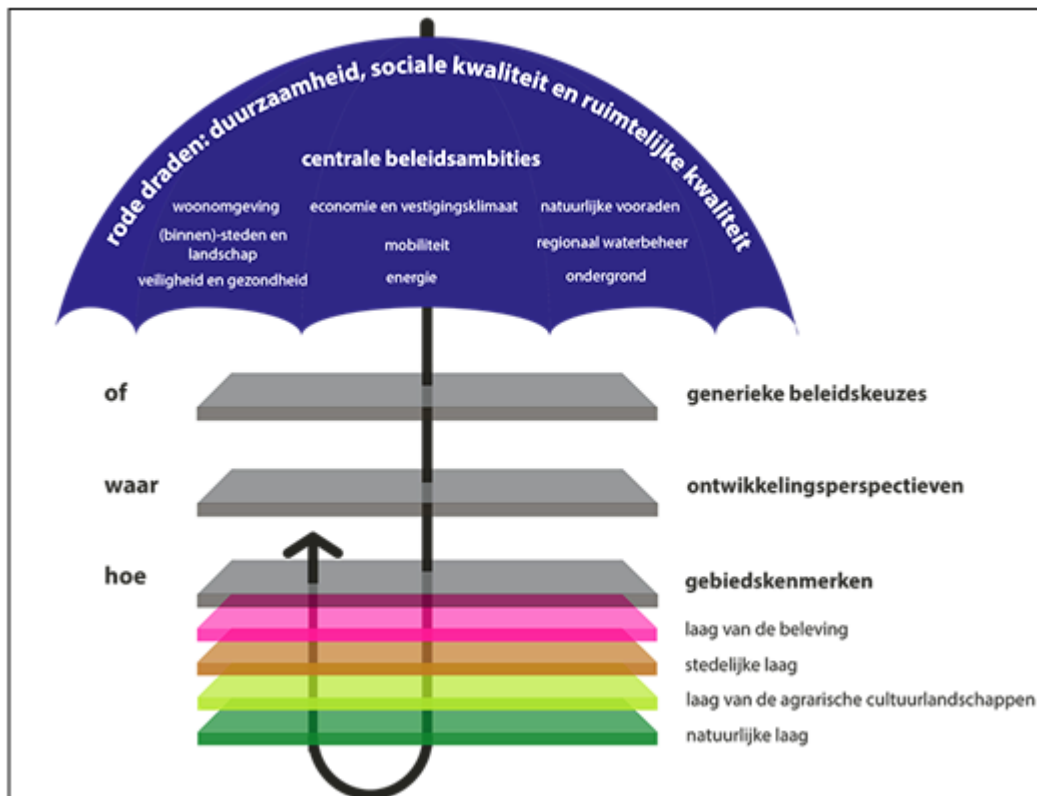
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

### *3.2.3.3 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 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### 3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

#### 3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afweging in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name artikelen 2.1.3 en artikel van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op de artikelen wordt hierna nader ingegaan.

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het plangebied ligt aansluitend op het bestaande woongebied van de Marslanden. De uitbreidingslocatie is daarmee logisch gekozen. Deze ontwikkeling is een vervolg op de eerdere uitbreidingsfases en maakt onderdeel uit van het aangewezen gebied Marslanden



zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Tot slot wordt gesteld dat de woonbehoefte van Hardenberg binnen de bestaande kern niet op te vangen is. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. 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. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *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.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsvisie Overijssel*

De voorliggende ontwikkeling betreft het bouwen van maximaal 370 woningen. Deze woningen worden gefaseerd door de jaren heen gerealiseerd. Zoals in 3.1.3 en 3.4.3 wordt geconcludeerd is er sprake van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar de beoogde woningen.

De ladder voor duurzame verstedelijking: De afstemming over woningbouwproductie dient

volgens de ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden binnen de overeengekomen en vastgestelde regio. De regio-indeling is in overleg met de provincies vastgesteld en onderbouwd met verhuisrelaties. Hardenberg maakt onderdeel uit van de regio West-Overijssel. Binnen de regio West-Overijssel zijn woonafspraken gemaakt en regionaal geaccordeerd. De bouwproductie in het onderhavige bestemmingsplan maakt onderdeel uit van deze ondertekende afspraken en is dus regionaal afgestemd en past binnen de regionaal vastgestelde behoefte.

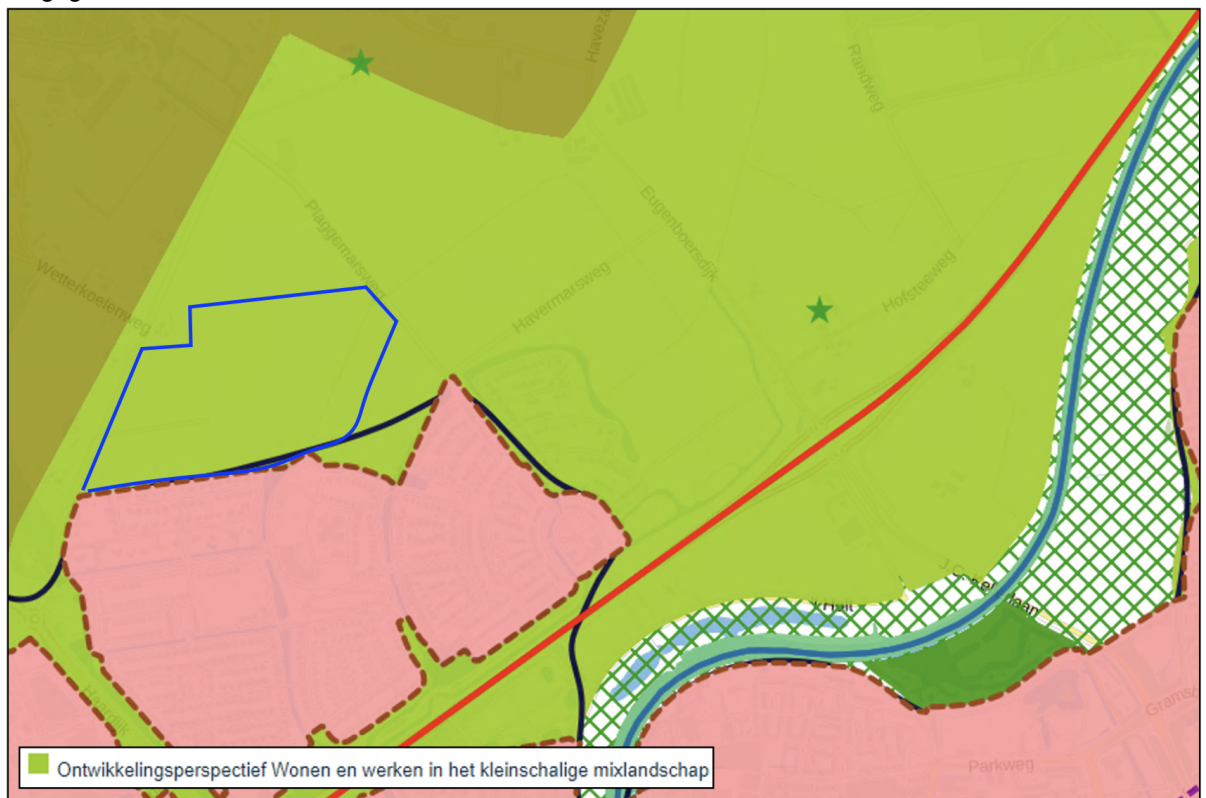
In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

#### 3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Met deze planontwikkeling gaat het gebied echter onderdeel uitmaken van de kern van Hardenberg, waarmee het kan worden aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In dit geval wordt daarom ook getoetst aan het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen waarbij het plangebied indicatief met blauwe omlijnning is aangegeven.



Afbeelding 3.2: 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 het "Ontwikkelingsperspectief"*

In dit geval gaat het om een stadsuitbreiding waarbij gebouwd wordt voor de regionale en lokale behoefte aan wonen. Dit past binnen het ontwikkelingsperspectief. De ontwikkeling wordt afgestemd op de daar voorkomende stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en zorgt voor een passend vervolg op fase I van de Marslanden. Binnen het plangebied zal in voldoende mate rekening gehouden worden met de hedendaagse eisen op het gebied van duurzaamheid en waterhuishouding. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.

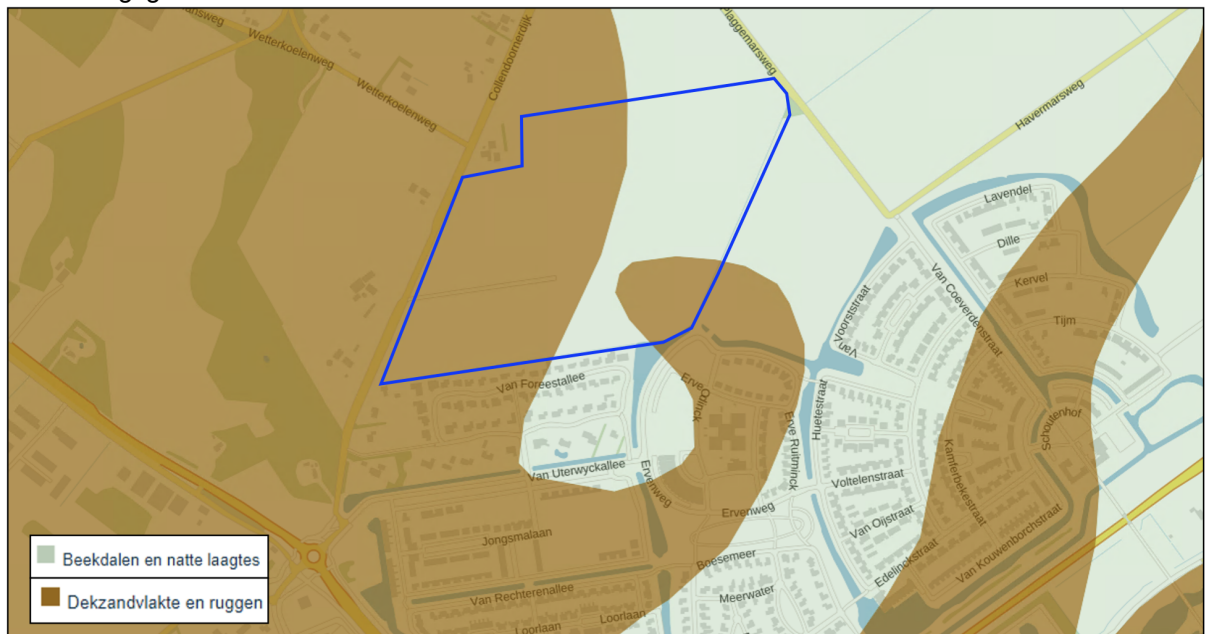
**3.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken**

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.

**1. De "Natuurlijke laag"**

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'. In afbeelding 3.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3: De 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

*'Dekzandvlakte en ruggen'*

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap

achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de structuur van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

#### *'Beekdalen en natte laagtes'*

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

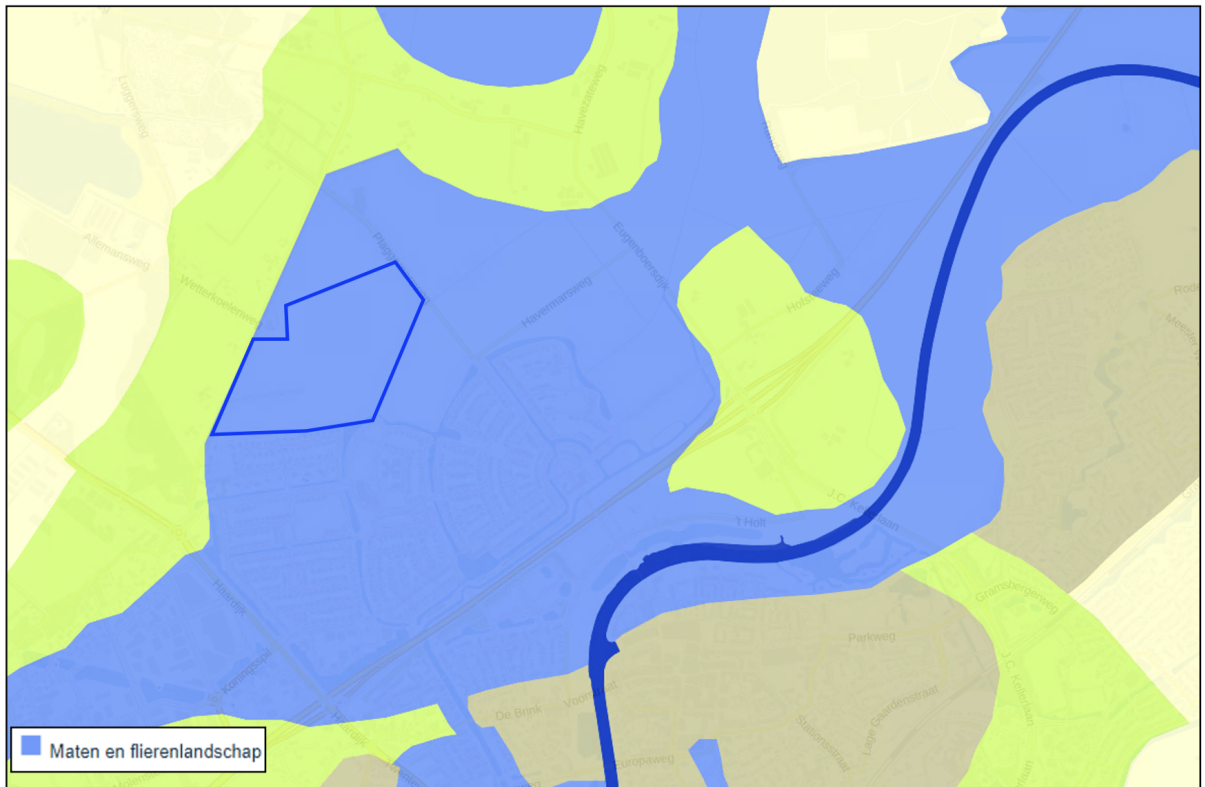
#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'*

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

#### 2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'maten en flierenlandschap'. In afbeelding 3.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 3.4: De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

#### *'Maten en flierenlandschap'*

Laagelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafschieding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloevelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water. Inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

Zoals ook bij de toetsing aan de 'Natuurlijke laag' is geconstateerd, is de hoofdopzet van het algehele plan Marslanden fase II bepaald door de bestaande landschapsstructuur en reeds aanwezige stedenbouwkundige opzet van de bestaande woonwijk Marslanden. Er is sprake van een overwegend rationele structuur, passend bij dit landschap.

Door gebruik te maken van de huidige lijnen in het landschap (de sloten, lanen en bomerijen), kunnen al deze elementen behouden blijven en worden ingezet als structurerende lijnen in de stedenbouwkundige verkaveling. Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldoende rekening is gehouden met de gebiedskenmerken ten aanzien van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### 3. De “Stedelijke Laag”

De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze laag geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn.

#### 4. De "Laag van de beleving"

De 'Laag van de beleving' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze laag geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn

### **3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

De conclusie is dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Woonagenda West Overijssel 2021-2025**

#### *3.3.1.1 Algemeen*

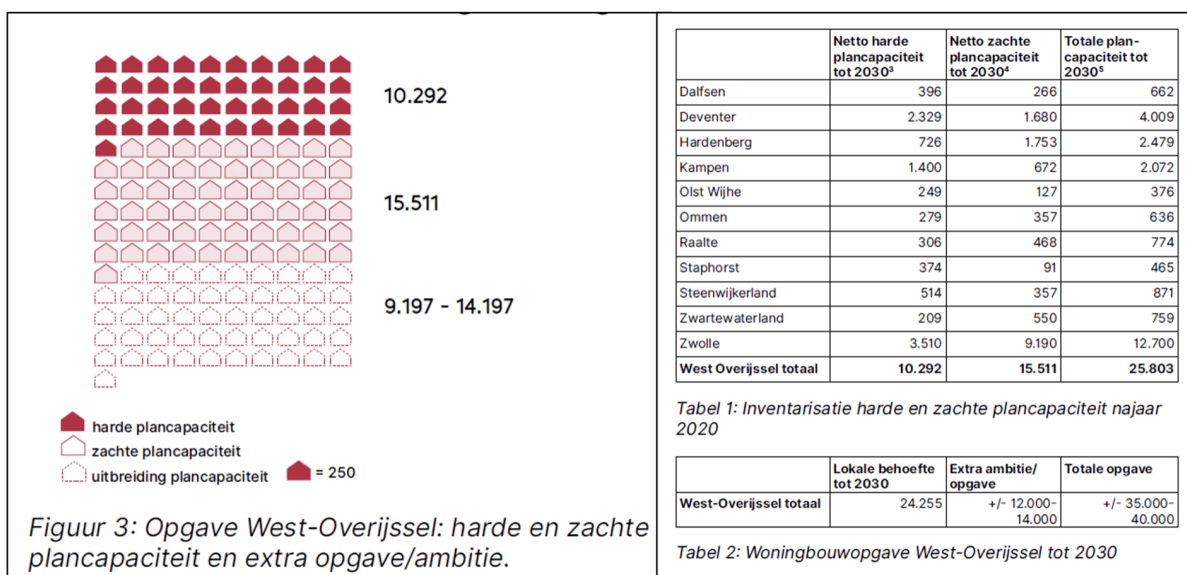
De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Voor de periode 2021-2025 krijgen die afspraken vorm in twee regionale Woonagenda's: een voor West-Overijssel en een voor Twente. In voorliggend geval is de Woonagenda West-Overijssel van belang. In deze Woonagenda schetsen gemeenten (Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle) en de provincie Overijssel de gezamenlijke inzet, gevoed met inbreng van woningcorporaties, marktpartijen en andere partners zoals bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties. De Woonagenda is het kader en kompas op de woningmarkt.

De visie op de woningmarkt in West Overijssel wordt in de woonagenda als volgt puntsgewijs omschreven:

1. een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen
2. een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied
3. een duurzaam en circulair woningbestand.

#### *3.3.1.2 Capaciteit en woningbehoefte*

Basis van de regionale aanpak is dat gemeenten zich inzetten om te voorzien in de lokale behoefte, zoveel mogelijk adaptief programmeren, binnen de bandbreedtes van de langetermijn-woningbehoefteprognoses. Er is ruim baan voor de lokale woningbehoefte en tekorten. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om hun woningbouwprogramma daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten op de huidige en de te verwachten toekomstige woningvraag. In afbeelding 3.5 is de opgave voor West-Overijssel per gemeente weergegeven. Het betreft de harde en zachte plancapaciteit en extra opgave/ambitie.



**Afbeelding 3.5: Harde en zachte plancapaciteit najaar 2020 en woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030**

In de regionale woonvisie is aangegeven dat in de regio op dit moment onvoldoende plancapaciteit is om de groei van 35.000-40.000 huishoudens tot 2030 op te vangen. Dat betekent dat regiobreed op zoek wordt gegaan naar geschikte locaties en strategieën voor het toevoegen van 9.000 - 14.000 woningen extra plancapaciteit na 2025. Regionaal gezien is er daarmee sprake van een kwantitatieve behoefte.

### 3.3.1.3 Uitbreidingsprojecten

De regio wil ook ruimte bieden aan uitbreidingsplannen op korte termijn, dat wil zeggen realisatie binnen vijf jaar. Suburbane uitleg zal nodig zijn om de vraag te kunnen bedienen. Voor deze plannen is een kwalitatief afwegingskader uitgewerkt. Ook bij uitbreiding wordt gekeken naar de verscheidenheid en complementariteit in woonmilieus en de aansluiting op de vraag naar de verschillende woningtypologieën en -segmenten, onderbouwd vanuit verschillende kwalitatieve indicatoren, nabijheid van openbaar vervoer en andere infrastructuur en lokaal/regionaal behoefteonderzoek. Marslanden is aangewezen als uitbreidingsproject in de regionale woonagenda.

#### 3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Regionale woonagenda West-Overijssel.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van maximaal 370 woningen in de Marslanden, een uitbreidingswijk van Hardenberg. Het gaat om met name koopwoningen. De woningen worden in verschillende segmenten gebouwd, aansluitend bij de behoefte. Het bestemmingsplan biedt hier voldoende flexibiliteit voor. De ontwikkeling is aan te merken als een in de visie aangegeven uitbreidingsproject en draagt in belangrijke mate bij aan de ambities in de Regionale woonagenda West-Overijssel om tot 2030 in voldoende woningen te voorzien.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Marslanden Fase II, d.d. 21 oktober 2008

#### 3.4.1.1 Algemeen

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

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



#### *3.4.1.2 Proces en aansluiting RO-spoor en planMER-spoor*

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

Het voert te ver om alle onderdelen van het voorkeursmodel uitgebreid te beschrijven.

Verwezen wordt naar Bijlage 1, waarin de "Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008" is opgenomen.

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

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

### **3.4.2 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg**

#### *3.4.2.1 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 voorzieningenniveau. 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.

#### *3.4.2.2 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 schaalessprong. Om deze schaalessprong te kunnen maken zijn vier uitgangspunten opgesteld.

- a. de groei vasthouden en doortrekken;

- b. kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker;
- c. ruimte als troefkaart;
- d. 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 vliegwiel voor de lokale welvaart en het welzijn van de inwoners. Dit noemt met 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.

#### **3.4.2.3 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 markt vraag, 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.

#### *3.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'*

Deze ontwikkeling past binnen de ambitie om aan nieuwe huishoudens een plaats te geven. De Marslanden zijn specifiek aangewezen als grote uitbreidingslocatie. 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 jaarlijks 300 woningen. Door dit project wordt hier aan bijgedragen. Het past tevens in het aansluitende streven om voldoende woonbestemmingen in bestemmingsplannen op te nemen. De gemeente heeft voor de nieuwbouw de behoefte om flexibiliteit te bieden, zowel qua aantal als type woning. In dit bestemmingsplan is deze flexibiliteit in de bestemmingsregels en verbeelding opgenomen. Hierdoor kan adequaat op de markt ingespeeld worden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief hiermee naadloos aansluit bij de ambities zoals verwoord in de gemeentelijke omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'.

### **3.4.3 Programma Wonen**

#### *3.4.3.1 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.

#### *3.4.3.2 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.

#### *3.4.3.3 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 vergrijsst in hoog tempo. Dat is niet uitzonderlijk voor een middelgrote gemeente in het oosten van het land, maar wel iets om rekening mee te

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

#### **3.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Programma Wonen**

Uit zowel dit hoofdstuk als toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (3.1.2) als het regionale woonbeleid (3.3.1) 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.

Ten eerste kan ten aanzien van dit plan worden geconcludeerd dat er sprake is van een plan dat voorziet in een gedifferentieerd aanbod (rijwoningen, 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen), wat aansluit bij het streven om te bouwen voor uiteenlopende doelgroepen. Het bestemmingsplan biedt hiertoe de flexibiliteit. Daarbij is het tevens van belang om te benoemen dat met het bouwen voor verschillende doelgroepen ook doorstroming wordt bevorderd. De beoogde uitvoering bestrijkt 10 jaar (tot 2032). Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan het programma 'Wonen'.

### **3.4.4 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023**

#### **3.4.4.1 Algemeen**

Op 23 april 2013 is de toekomstvisie 'De gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af' vastgesteld. Hiermee wordt ingespeeld op veranderende tijden waarbij met name van belang zijn:

- de demografische ontwikkelingen;
- decentralisatie van overheidstaken;
- de economische crisis, en;
- bezuinigingen.

De toekomstvisie bestrijkt het tijdvak 2013 – 2023 en beschrijft drie programmalijnen: wonen, werken en welzijn. De toekomstvisie kent drie verder doelstellingen:

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

Het resultaat is een visie met strategische keuzes die een duidelijke ontwikkelingsrichting geeft. De toekomstvisie is een document dat de gemeente geregeld kan bijstellen om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en mogelijkheden. Het biedt houvast voor de langetermijnkoers van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling valt onder de programmalijn 'Wonen'.

#### **Programmalijn 'Wonen'**

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

1. Bouwen op basis van behoefte;
2. Bouwen voor doelgroepen;
3. Duurzaam bouwen;
4. Bieden van een ontmoetingsplek op basis van draagvlak en versterken sociale cohesie;

5. Zorg voor kwetsbare groepen en onderlinge hulp;
6. Verbeteren kwaliteit van onderwijs en zorg, voor zover dat een wettelijke taak is;
7. Verbeteren woon- en ondernemersklimaat;
8. Bevorderen van een veilige en leefbare woonomgeving;
9. Bevorderen zelfredzaamheid van de samenleving;
10. Verminderen regels en deze strikter handhaven.

#### **3.4.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023**

Met de ontwikkeling van het woongebied voorziet het plan, zoals reeds besproken in subparagraaf 3.1.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) en 3.3.1 (Regionale woonagenda) van deze toelichting, in een behoefte. Dit past ook bij de ambitie van de toekomstvisie ten aanzien van wonen om te bouwen voor de behoefte van diverse doelgroepen. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de ambities zoals verwoord in de toekomstvisie van de gemeente Hardenberg.

### **3.4.5 Welstandsnota**

#### **3.4.5.1 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).

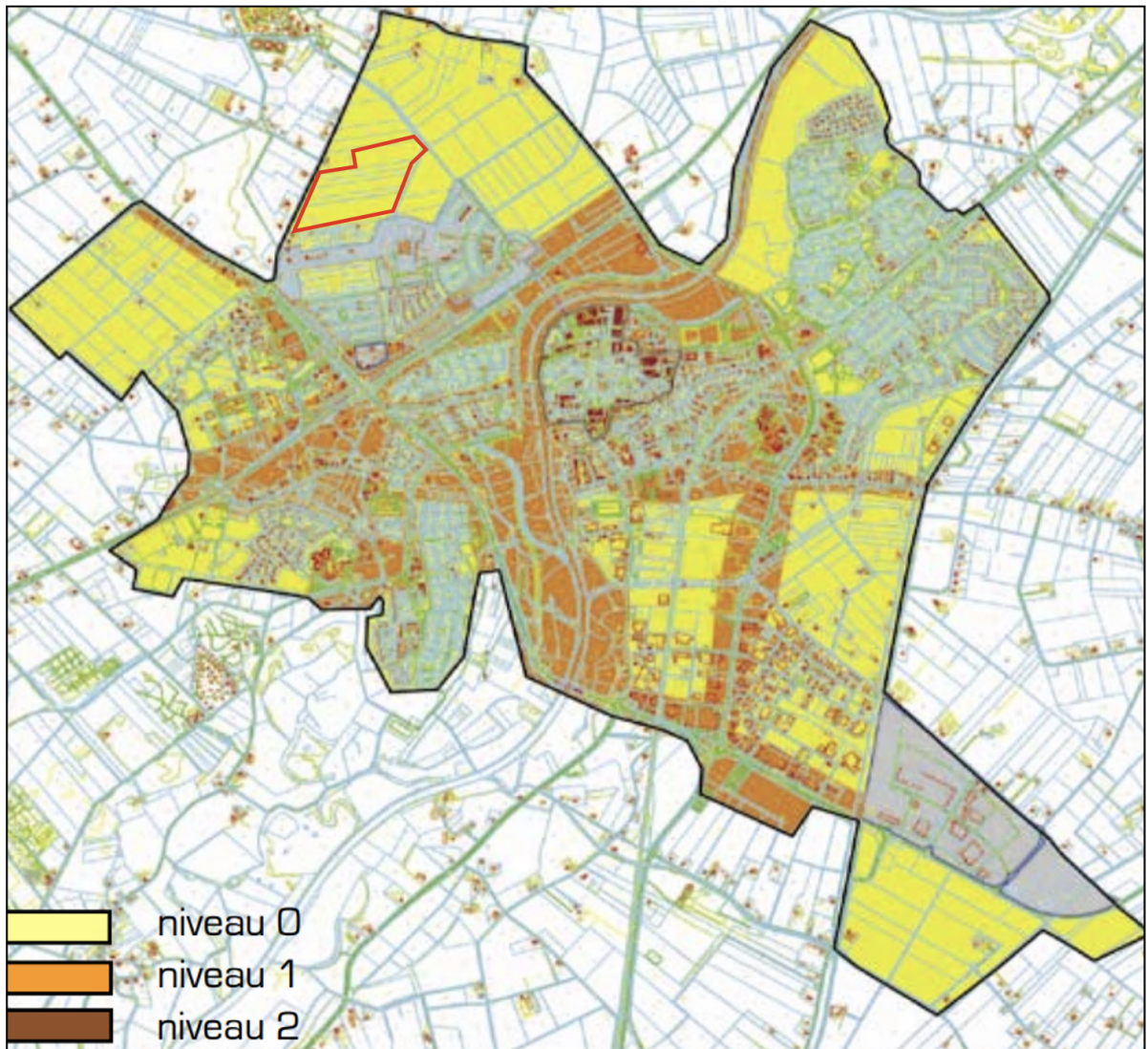
#### *Niveau 1 (midden):*

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.

Het plangebied is, zoals blijkt uit afbeelding 3.6, gelegen binnen een gebied waar het welstandsniveau 0 van toepassing is.



Afbeelding 3.6: Ligging plangebied binnen de te onderscheiden welstandsgebieden (Bron: gemeente Hardenberg)

#### 3.4.5.2 Welstandscriteria Niveau 0

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

#### 3.4.5.3 Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota'

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



### 3.4.6 Nota grondbeleid 2020-2024

#### 3.4.6.1 Algemeen

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

#### 3.4.6.2 Visie op grondbeleid

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

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

In een grondexploitatie worden alle kosten en alle opbrengsten met elkaar gesaldeerd. Het resultaat van die grondexploitatie kan een eventuele winst of verlies opleveren na administratieve afsluiting van het project. Het resultaat van de grondexploitatie wordt ten gunste of ten laste van de Algemene Reserve van de gemeente gebracht. Uitvoering van het project is hiermee verzekerd. De keuze voor het te voeren grondbeleid door Hardenberg is gebaseerd op het volgende schema:



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



#### *3.4.6.3 Toetsing van het initiatief aan de Nota Grondbeleid 2020-2024*

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

#### **3.4.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid van de gemeente Hardenberg.

## **Hoofdstuk 4 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 milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

### **4.1 Geluid**

#### **4.1.1 Algemeen**

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### **4.1.2 Situatie plangebied**

Voorliggend plan voorziet in de bouw van maximaal 370 woningen. Woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige objecten. De andere functies betreffen geen geluidgevoelige functies in het kader van de Wgh.

##### **4.1.2.1 Industrielawaai**

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een zone van een gezonde industrieterrein. Er wordt daarom niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

##### **4.1.2.2 Railverkeerslawaaai**

Uit raadpleging van de geluidplafondkaart heeft het meest nabij gelegen punt van de spoorlijn Zwolle – Emmen een GPP van 59,8 db. Dit betekent dat voor realisatie van geluidgevoelige objecten binnen een zone van 200 meter van deze spoorweg het aspect railverkeerslawaaai onderzocht moet worden. Onderhavig plangebied bevindt zich op circa 1,3 kilometer afstand ten opzichte van deze spoorlijn en ligt hiermee buiten de wettelijke geluidszone. Het nader beschouwen van railverkeerslawaaai kan dan ook achterwege blijven.

##### **4.1.2.3 Wegverkeerslawaaai**

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

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

De wegen in de Marslanden betreffen voor het grootste gedeelte wegen met een 30 km/uur zone. Enkel de Van Uterwijckallee betreft een 50 –km weg. Het deelgebied De Velden,

waar dit bestemmingsplan in voorziet wordt geheel ingericht als 30 km/uur zone. De verkeersintensiteiten op wegen in de wijk zijn volgens de gemeente dusdanig laag dat die niet wezenlijk zullen bijdragen aan de geluidbelasting.

Het plangebied ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone (250 m), als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Collendoornerdijk, de Wetterkoelenweg en de Plaggemarsweg. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. In dit geval zal de geluidbelasting van deze wegen middels een akoestisch onderzoek in beeld worden. Het akoestisch onderzoek zal in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt. Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

#### **4.1.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een eventuele hogere waarde als gevolg van het aspect 'wegverkeer' kan worden verleend.

### **4.2 Bodemkwaliteit**

#### **4.2.1 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.

#### **4.2.2 Situatie plangebied**

Ten behoeve van de ontwikkeling zal er een verkennend bodemonderzoek inclusief een verkennend waterbodemonderzoek worden uitgevoerd. Het bodemonderzoek geeft inzicht in de kwaliteit van de grond en het grondwater. Het waterbodemonderzoek geeft inzicht in de kwaliteit van de waterbodem van de diverse sloten, die mogelijk in de toekomst gedempt zullen worden. Beide onderzoeken zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

#### **4.2.3 Conclusie**

Op voorhand worden ter aanzien van het aspect 'bodem' geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Algemeen**

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);

##### ***4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen***

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee men kan aantonen of de fijnstofbijdragen van de veehouderijen op het plan is te beschouwen als Niet in Betekenende Mate (NIBM). In de vuistregel is een tabel opgenomen met als uitgangspunt de 3% NIBM grens. In de tabel is sprake van een "worst case" benadering. Dat betekent dat wanneer uit de toets blijkt dat de fijnstofbijdrage van een bedrijf op het beoordelingspunt voldoet aan de 3% NIBM grens, het ook voldoende aannemelijk is dat dit zal blijken uit een berekening met rekenprogramma ISL3a en deze laatste berekening daarvoor niet nodig is.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
totale emissie in g/jr	324.000	387.000	473.000	581.000	817.000	1.075.000	1.376.000

#### 4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 4.3.2 Situatie plangebied

#### 4.3.2.1 Externe werking van het plan

In paragraaf 4.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Deze ontwikkeling wordt niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### 4.3.2.2 Interne werking van het plan

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km<sup>2</sup> de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in onderstaande tabel:

Parameter	Achtergrondwaarde [µg/m <sup>3</sup> ] 2020	Achtergrondwaarde [µg/m <sup>3</sup> ] 2030	Grenswaarde [µg/m <sup>3</sup> ]	WHO advieswaarde [µg/m <sup>3</sup> ]	Voldoet (ja/nee)
Stikstofdioxide NO <sub>2</sub>	10,23	5,5	40	40	ja
Zwevende deeltjes PM <sub>10</sub>	14,06	11,9	40	20	ja
Zwevende deeltjes PM <sub>2,5</sub>	7,2	5,8	25	10	ja

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en de

blootstellingsconcentratieverplichting voor PM<sub>2,5</sub> voldaan wordt. Ook aan de advieswaarden van de WHO voor de achtergrondconcentratie van alle parameters wordt voldaan.

#### 4.3.2.3 Vuistregel veehouderijen

In de omgeving van het plangebied ligt een veehouderij die van belang kan zijn voor de bijdrage van fijnstofconcentratie op het plan. In dit kader is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als Bijlage 2 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De berekende fijn stofmissie voor PM<sub>10</sub> bedraagt ten hoogste 18,74  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ter plaatse van De Hoogten. Hierbij geldt dat het 24-uursgemiddelde hoogstens 10 keer per jaar wordt overschreden. Voor PM<sub>2,5</sub> is de hoogste berekende rekenresultaat 11,78  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . De berekende fijn stofmissie voor PM<sub>10</sub> bedraagt ten hoogste 15,96  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ter plaatse van De Velden. Voor PM<sub>2,5</sub> is de hoogste berekende rekenresultaat 8,88  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen vanuit de Wet Milieubeheer. Tevens wordt voor de concentratie PM<sub>10</sub> voldaan aan het advies van de WHO. Aan het advies voor de jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> wordt niet voldaan. Dit betreffen 2 van de in totaal 78 rekenpunten ter plaatse van De Hoogten. Uit de GCN en GDN blijkt dat de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>2,5</sub> in de loop van de jaren afneemt. In de nabije toekomst zal worden voldaan aan het advies van de WHO met betrekking tot de jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub>. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van bijbehorend plan.

#### 4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

### 4.4 Externe veiligheid

#### 4.4.1 Algemeen

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

Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, 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 (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

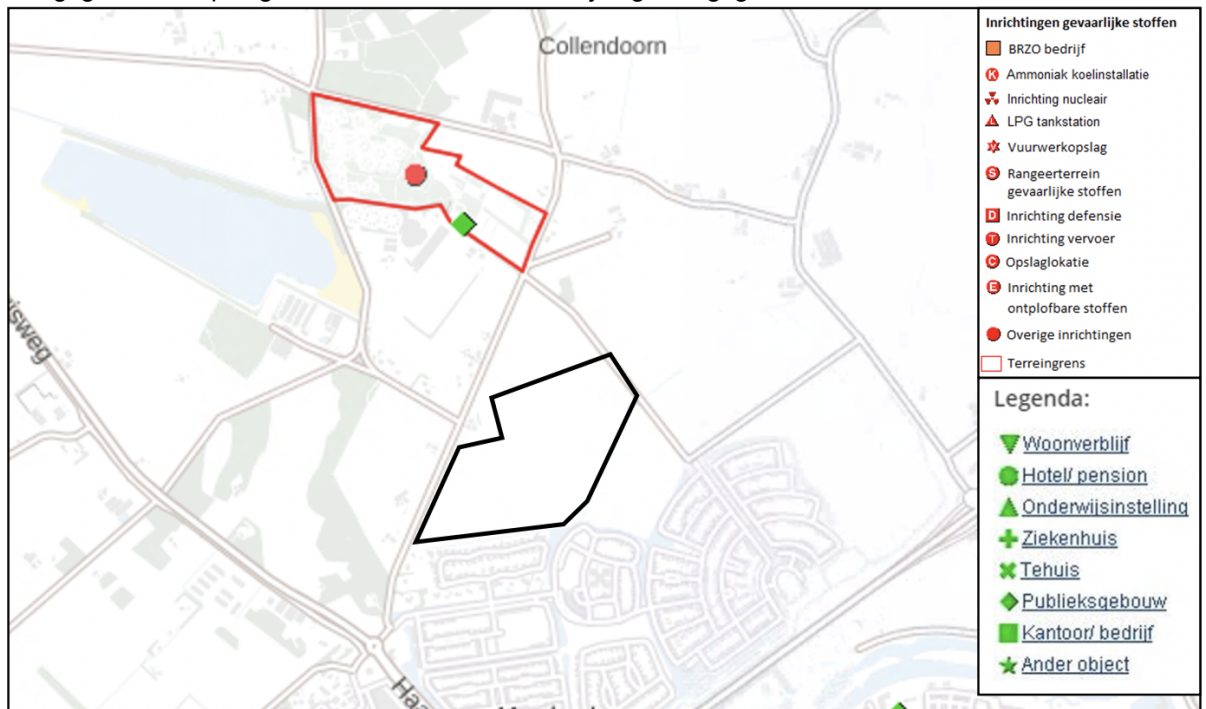
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot



een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 4.4.2 Situatie in en bij het 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 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is met de zwarte omlijning weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

#### Ponypark City

Ten noorden van het plangebied bevindt zich Ponypark City (vroeger: Recreatiepark Collendoorn) aan de Doozemansteeg 1. Dit betreft een recreatieve inrichting met vakantiehuisjes, bungalowparken en overige voorzieningen voor recreatief verblijf. Binnen deze inrichting bevindt zich een opslaginstallatie voor vloeistoffen die zeer giftige gassen kunnen vormen. Het gaat hierbij om een opslagtank voor 1000 liter chloorbleekloog en 200 liter zwavelzuur. Voor deze opslagtank geldt een groepsgebonden risicoafstand van 60 meter. Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontour, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

#### 4.4.3 Conclusie

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

## 4.5 Milieuzonering

### 4.5.1 Algemeen

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.

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

### 4.5.2 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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: '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.'

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In voorliggend geval kan worden uitgegaan van gebiedstype rustige woonwijk.

Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

#### 4.5.3 Beoordeling

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 een rol:

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

##### 4.5.3.1 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie 'wonen' vormt geen milieubelastende functie. In dit geval worden er uitsluitend woonfuncties gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

##### 4.5.3.2 Interne werking

In de nabijheid van het plangebied liggen een aantal milieubelastende functies, waaronder agrarische bedrijven. Daarnaast wordt er ten westen van het deelgebied 'Leehoogte' voorzieningencluster gerealiseerd. Op dit complex worden een basisschool, een veldsportcomplex, een clubhuis, een sportschool en een kinderdagverblijf gerealiseerd. Dit complex ligt ten zuidoosten van het plangebied.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan.

In de volgende tabel wordt nader op de in de nabijheid aanwezige bedrijven en bijbehorende richtafstanden ingegaan. Hierbij is gemeten tussen de grens van waar de woningen mogelijk zijn tot de grens waar de milieubelastende activiteit plaats kan vinden (grens woonbestemmingsvlak/grens belastende bestemming).

Adres	Type bedrijf	Richtafstand in m	Daadwerkelijke afstand
n.t.b.	School voor basisonderwijs	30 m (geluid)	minimaal 50 m
n.t.b.	Veldsportcomplex (met verlichting)	50 m (geluid)	minimaal 50 m
n.t.b.	Clubhuis/kantine	10 m (geluid)	minimaal 50 m
n.t.b.	Sportschool	30 m (geluid)	minimaal 50 m
n.t.b.	Kinderdagverblijf	30 m (geluid)	minimaal 50 m
Collendoornerdijk 4	Grondgebonden agrarisch bedrijf	30 m (geluid)	50 m
Collendoornerdijk 12	Bedrijf in milieucategorie 2	30 m (geluid)	160 m
Allemanweg 1	Intensieve veehouderij	30 m (geluid)	500 m
Doozemansweg 1	Recreatiepark	50 m (geluid)	550 m
Jachthuisweg 6	Grondgebonden agrarisch bedrijf	30 m (geluid)	340 m

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, wordt de richtafstand (bij agrarische bedrijven het aspect 'geur' buiten beschouwing latend) voor alle bedrijven gehaald. Ten aanzien van de functies

van het sportcomplex wordt gesteld dat met de grootste contour van 50 meter voor de sportvelden rekening zal worden gehouden in de definitieve begrenzing van de woonkavels. Ten aanzien van de agrarische bedrijven wordt in alle gevallen aan de richtafstanden voldaan. Voor het aspect 'geur' wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Ter plaatse van het projectgebied is daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten en de bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

#### **4.5.4 Conclusie**

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

### **4.6 Geur**

#### **4.6.1 Algemeen**

##### *4.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om

geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende

afstanden aangehouden te worden:

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

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

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

##### *4.6.1.2 Activiteitenbesluit*

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

#### **4.6.1.3 Geurverordening gemeente Hardenberg**

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde "gebiedsvisie". De gemeente Hardenberg heeft een dergelijke 'geurverordening' opgesteld en gebiedsgericht geurbeleid ontwikkeld. In deze geurverordening zijn de wettelijke geurnormen (odeur) en afstanden aangepast. De afstand van de gevel van een bestaande stal tot de gevel van een geurgevoelig object moet in het buitengebied minimaal 25 meter bedragen. Dit geldt alleen als er sprake is van het houden van de in artikel 4.2 van de gemeentelijke geurverordening genoemde dieraantallen niet wordt overschreden. Worden deze aantallen overschreden, of gaat het om de bouw van een nieuwe stal, dan geldt de minimale afstandseis van 50 meter. In de geurverordening zijn in artikel 3 waarden voor geurbelasting opgenomen. Voor onderhavig gebied is een waarde van 3 OuE/m<sup>3</sup> aangegeven.

#### **4.6.2 Situatie plangebied**

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de geurhinder, aangezien woningen geen bron van geurhinder zijn. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied een aantal intensieve veehouderijen.

Er dient inzicht te worden verkregen in het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Hiertoe wordt een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd, waarin onderzoek is gedaan naar zowel de voorgrondbelasting (geurbelasting van individuele intensieve bedrijven) als de achtergrondbelasting (totale geurbelasting van alle intensieve bedrijven in een straal van 2 km rondom het plangebied). Dit onderzoek zal in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt. Op voorhand worden geen onoverkomelijke problemen verwacht.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect 'geur' vormt naar verwachting geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### **4.7 Ecologie**

#### **4.7.1 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 Natuur Netwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

#### **4.7.2 Gebiedsbescherming**

##### **4.7.2.1 Natura 2000-gebieden**

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

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) heeft besloten dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden.



Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening benodigd. Deze berekening is uitgevoerd. Het volledige rapport is als Bijlage 3 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Het project heeft betrekking op de realisatie van 850 woningen in de woningbouwontwikkeling Marslanden II. Het westelijk gebied wordt 'De Velden' genoemd en het oostelijk gebied 'De Hoogten' wordt genoemd.

In de gebruiksfase wordt inzicht gegeven in de te verwachten NO<sub>x</sub> en NH<sub>3</sub> emissie. De onderstaande twee emitterende bronnen zijn in de AERIUS-Calculator ingevoerd:

- Werktuigen die in gebruiksfase worden gebruikt;
- Verkeersgeneratie.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr ten aanzien van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Vechten Beneden-Reggegebied'.

Onder voorwaarden is het toegestaan om de stikstofdepositie van de gebruiksfase te salderen tegenover de bestaande stikstofdepositie. Beschouwd dient te worden of het 'intern salderen' tot de mogelijkheden behoort.

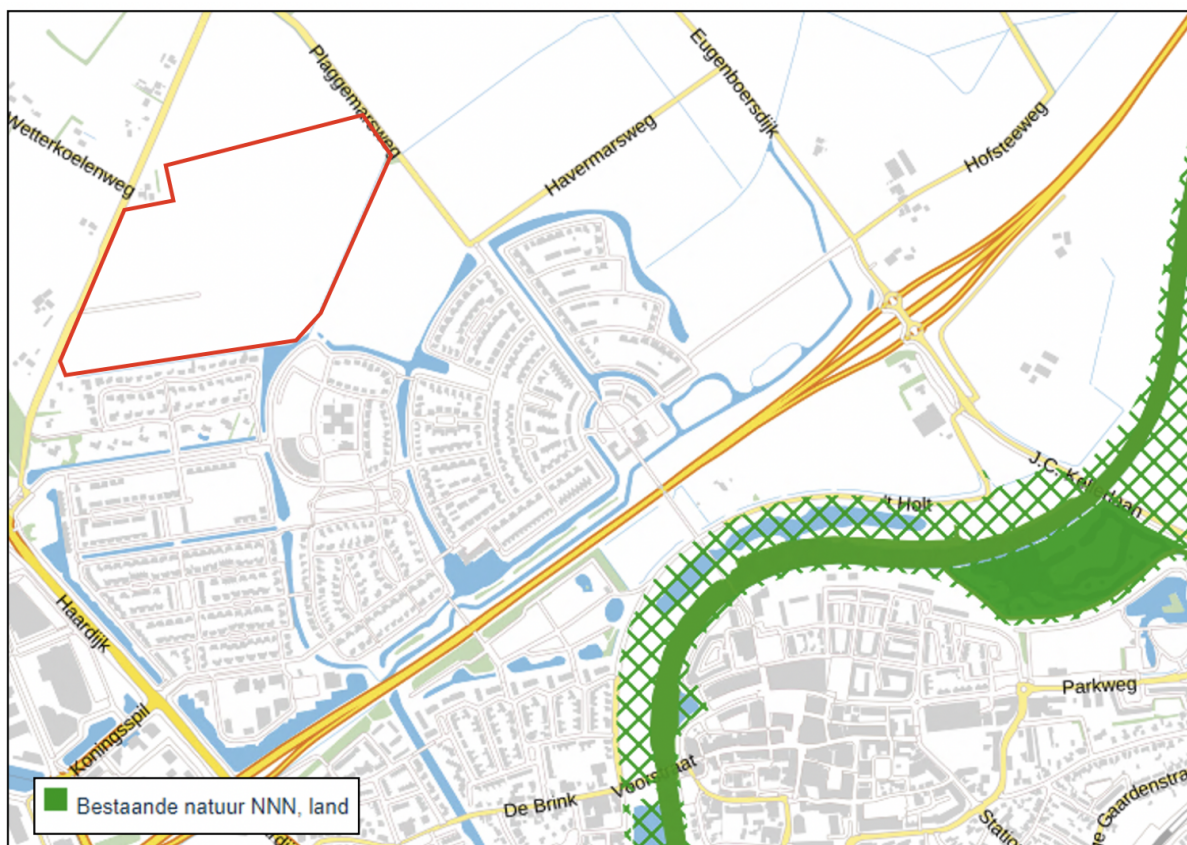
In het geval van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is de referentiedatum voor het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied 7-12-2004. Sinds de referentiedatum tot op heden zijn beide deelgebieden bestemd als agrarisch. De landen zijn in gebruik als akkerbouw alsook graslanden. Voor de referentiesituatie zijn de onderstaande twee bronnen in de AERIUS-Calculator ingevoerd:

- Bemesting grasland;
- Bemesting gewassenland.

Uit de resultaten van de salderingsberekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00. Een positief effect op Natura 2000-gebieden zal plaatsvinden in zes Natura 2000-gebieden. Terwijl de ontwikkeling op slechts één Natura 2000-gebied een depositie veroorzaakt in de gebruiksfase. Voor het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied geldt dat er een afname plaatsvindt van 0,06 mol/ha/jr. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van het onderdeel stikstof niet vergunningplichtig is.

#### **4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De ligging ten opzichte van het NNN wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 4.2: Weergave ligging NNN (Bron: Provincie Overijssel)

De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen ten zuidoosten van het plangebied, langs de Vecht. De afstand bedraagt circa 1 kilometer. Gelet op deze afstand en de tussenliggende stedelijke functies zijn geen negatieve effecten op het NNN te verwachten. Het NNN kent immers geen schaduwwerking (geen werking op gebieden buiten het NNN). Geconcludeerd wordt dan ook geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 4.7.3 Soortenbescherming

#### 4.7.3.1 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.

#### 4.7.3.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggende ontwikkeling wordt een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit rapport zal in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

### 4.7.4 Conclusie

Het plan heeft naar verwachting geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, het NNN of beschermde soorten.

## 4.8 Archeologie & cultuurhistorie

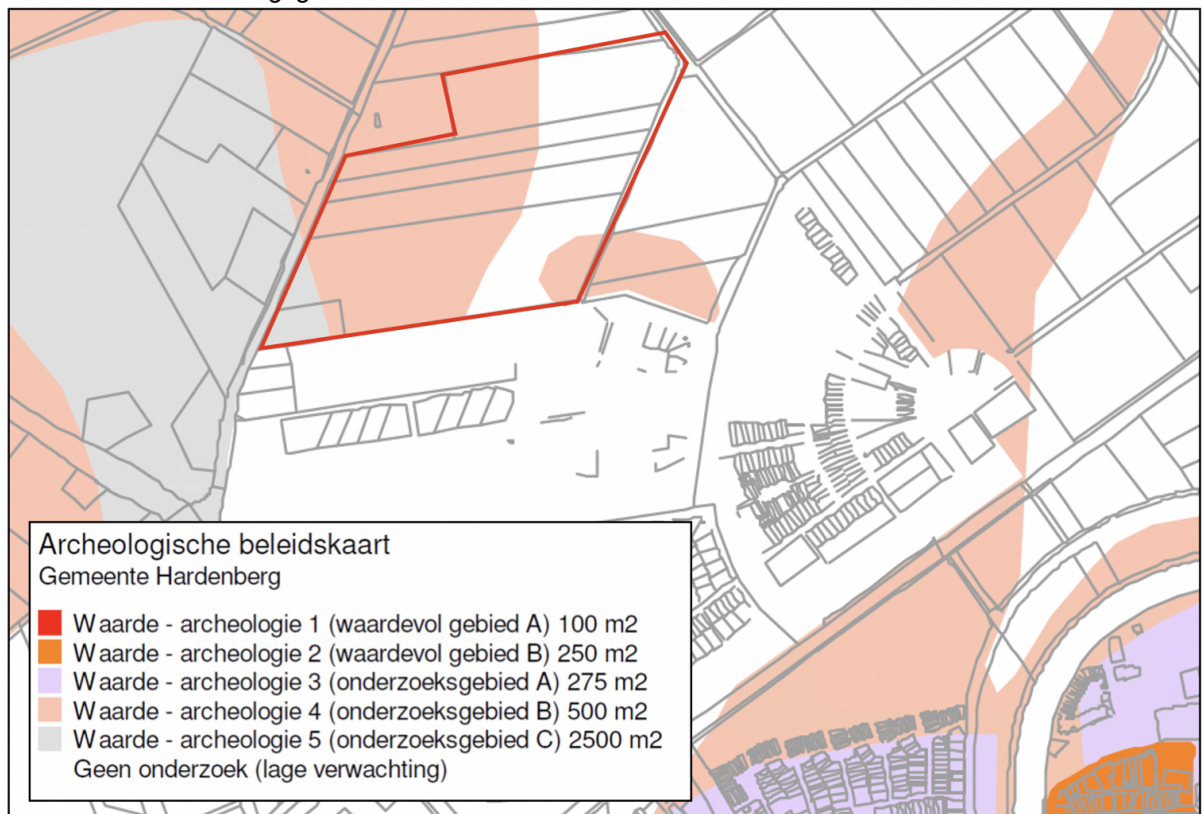
### 4.8.1 Archeologie

#### 4.8.1.1 Algemeen

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

#### 4.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hardenberg beschikt over een eigen archeologische beleidsadvieskaart. Een uitsnede is hierna weergegeven.



Afbeelding 4.3: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

Een deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting of geldt geen verwachting. Voor deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht. Voor een ander deel geldt een middelmatige archeologische verwachting. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup>. Met onderhavig plan wordt deze oppervlakte overschreden. Daarom is een archeologisch onderzoek nodig.

Er is door Laagland een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als Bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Het terrein ligt in het rivierdal van de Vecht. Er worden zandige terrasafzettingen verwacht,



mogelijk bedekt met al dan niet gelamineerde klei en zandlaagjes, afgezet tijdens overstromingen. In het plangebied is vermoedelijk een fossiele geul aanwezig. Hier is een zone waar het maaiveld enkele decimeters hoger ligt.

Bodemkundig ligt het plangebied in een zone met gooreerdgronden en beekerdgronden. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische resten uit de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd bekend. In historische tijden (vanaf circa 1832) werd het plangebied omschreven als heide. Op basis van historische veldnamen kan worden aangenomen dat de plangebieden lange tijd een nat, moerassig gebied vormden. In het plangebied werden vermoedelijk plaggen gewonnen.

Op basis van de inventarisatie worden in het plangebied resten van jagers/verzamelaars (Laat-Paleolithicum – Vroeg-Neolithicum) verwacht op een wat hoger gelegen terreindeel. De kans is groot dat sprake is van een verstoord bodemprofiel. Op dit moment is de bodemopbouw en de mate waarin het bodemprofiel nog intact is niet bekend. Om deze reden wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek geadviseerd. Met dit booronderzoek wordt de bodemopbouw in kaart gebracht. Aangezien de daadwerkelijke bodemopbouw in het plangebied niet precies bekend is, vormt een verkennend booronderzoek de aangewezen onderzoeksmethode. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kunnen kansrijke delen worden geselecteerd voor eventueel vervolgonderzoek, terwijl delen met geen of weinig kansrijke delen van vervolgonderzoek kunnen worden uitgesloten.

De resultaten van het verkennend onderzoek zullen bij het ontwerp van het bestemmingsplan worden verwerkt.

## **4.8.2 Cultuurhistorie**

### **4.8.2.1 Algemeen**

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

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.

### **4.8.2.2 Situatie plangebied**

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

## **4.8.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit plan geen sprake is van negatieve effecten op de archeologische en cultuurhistorische waarden.

## **4.9 Besluit milieueffectrapportage**

### **4.9.1 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 wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

#### **4.9.2 Situatie plangebied**

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

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een kleinere oppervlakte en voorziet dit bestemmingsplan in maximaal 400 woningen, terwijl pas bij 2000 woningen of meer sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.



In het kader van de verdere ontwikkeling van de Marslanden is een Structuurplan, de aanpassing van de Structuurschets uit 1997, voor de omgeving Marslanden ontwikkeld. Omdat het Structuurplan een kader biedt voor een ontwikkeling van maximaal 2.200 woningen, biedt het plan de basis voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Hiertoe is in het verleden een plan m.e.r. opgesteld.

Doel van de Plan m.e.r.-procedure is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het Structuurplan is voor een groter gebied, en op een minder gedetailleerde schaal gemaakt dan de bestemmingsplannen. Voor het Structuurplan zijn 2 basis structuurmodellen opgesteld. De plan m.e.r.- procedure is doorlopen om deze verschillende structuurmodellen te toetsen op het gebied van water, milieu, ecologie, verkeer, archeologie, cultuurhistorie en landschap. Dit planMER voor het woningbouwproject Marslanden fase II is erop gericht de meest geschikte inrichtingswijze van de woonwijk in beeld te brengen, evenals de hiermee gepaard gaande gevolgen voor het milieu en het ruimtegebruik. Dit geldt voor zowel het effect ter plaatse als in de directe omgeving van de locatie. Deze planMER procedure is inmiddels doorlopen.

Echter is er in het kader van zorgvuldigheid voor gekozen voor dit specifieke bestemmingsplan een vormvrije m.e.r.-notitie op te stellen. Aangezien er ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan nog nagenoeg geen onderzoeken uitgevoerd zijn, is het niet mogelijk om deze vormvrije m.e.r.-notitie inhoudelijk goed te kunnen opstellen. De vormvrije m.e.r.-notitie wordt bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd.

#### **4.9.3 Conclusie**

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **Hoofdstuk 5      Wateraspecten**

### **5.1      Vigerend beleid**

#### **5.1.1    Europees beleid**

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

#### **5.1.2    Rijksbeleid**

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

#### **5.1.3    Provinciaal beleid**

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

#### **5.1.4    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 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater.

Deze zijn gericht op:

- 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.

### 5.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022 (GRP) heeft gemeente Hardenberg het rioleringsbeleid vastgelegd voor een periode van vijf jaar (1 januari 2018 tot en met 31 december 2022). Hierin staat wat de gemeente heeft gedaan op het gebied van riolering, moet doen, wil doen, gaat doen, hoe dat wordt georganiseerd en wat het kost.

In dit GRP focust de gemeente zich op de vraag: wat wil de gemeente bereiken met de rioleringszorg en wat merkt de inwoner daarvan? De gemeente gaat van normgericht naar resultaatgericht. In het rioleringsplan wordt het volgende beschreven;

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

Bovenstaande beschrijving vormt de kerngedachte van het gemeentelijke rioleringsplan of wel het GRP. Het rioleringsbeleid van de gemeente wordt door het GRP inzichtelijk gemaakt. In het GRP wordt niet alleen gekeken naar het afvalwater maar ook naar het grond- en hemelwater.

## 5.2 Waterparagraaf

### Grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied

De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

### Afvalwater

Bij het bouwrijp maken van de uitbreiding wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, dat is afgestemd op het toekomstige aantal woningen. Het nieuwe stelsel zal worden aangelegd conform het rioleringsplan' van de gemeente Hardenberg.

### Hemelwater en oppervlaktewater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan wordt volledig gescheiden van afvalwater. Een deel van het hemelwater wordt geïnfilteerd en een deel wordt afgevoerd via het regenwaterriool. In het op te stellen waterhuishoudkundig plan wordt dit uitgewerkt.

### Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is er in de huidige situatie geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. In het plangebied wordt grondwaterneutraal gebouwd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen.

### Wateropgave

De wens om Marslanden II gefaseerd te ontwikkelen, roept ook de vraag op om de wateropgave (als gevolg van de toename van verhard oppervlak) onder te verdelen naar de verschillende fases. Daarnaast wil de gemeente de wateropgave zoals deze in 2008 is gesteld, opnieuw tegen het licht houden. Zijn de opgaves nog actueel of moeten ze worden bijgesteld. Daarom is door Arcadis een 'Actualisatie Wateropgave Marslanden II Hardenberg' opgesteld (d.d. 25 februari 2015, 078037041:0.11 – Definitief). Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 6.

Hierna wordt ingegaan op de resultaten van dit rapport. Belangrijk is dat het watersysteem mee groeit met de ontwikkeling van de wijk en dat afwatering vanaf het eerste moment van aanleg is gewaarborgd, zodat ook bouwwegen van een afwatering zijn voorzien. In de

onderstaande tabel is geschat wat de benodigde ruimte voor de wateropgave voor circa 300 woningen is. Dit was bij de totstandkoming van het rapport het uitgangspunt. Dit bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 400 woningen.

Deze onderstaande getallen zijn gebaseerd op de verhoudingen die in de voorlopige stedenbouwkundige invulling (exclusief Havezathe Es) is opgenomen, plus de naar rato verdeelde waterbergingsopgave ten behoeve van de maalstop. Daarbij wordt vermeld dat dit slecht indicatieve getallen zijn. Het ruimtebeslag van de wateropgave is berekend door de wateropgave in m<sup>3</sup> te delen door de peilstijging. Daar is 25% bij op geteld, in verband met landschappelijke inpassing en ruimte voor taluds.

		951 woningen	300 woningen
Verhard oppervlak openbaar + particulier		273.377 m <sup>2</sup>	86.238 m <sup>2</sup>
Water		76.363 m <sup>3</sup>	24.089 m <sup>3</sup>
Wateropgave (m <sup>3</sup> )	Maalstop	3.900 m <sup>3</sup>	1.230 m <sup>3</sup>
	Toename verharding	30.322 m <sup>3</sup>	9.565 m <sup>3</sup>
	Totaal	34.222 m <sup>3</sup>	10.795 m <sup>3</sup>
Ruimtebeslag wateropgave inclusief ruimte voor taluds en landschappelijke inpassing (m <sup>2</sup> )*	Peilstijging 1,65 m		8.178 m <sup>2</sup>
	Peilstijging 1,05 m		12.851 m <sup>2</sup>
	Peilstijging 0,7 m		19.276 m <sup>2</sup>

Het rapport 'Actualisatie Wateropgave Marslanden II Hardenberg' is niet exact afgestemd op het huidige stedenbouwkundige plan. Wel toont het rapport aan dat de ontwikkeling vanuit waterhuishoudkundig oogpunt uitvoerbaar wordt geacht. Het rapport dient als belangrijke input voor het uit te werken waterhuishoudkundige systeem, dat mede op basis van het convenant zoals hierna beschreven, nog vorm wordt gegeven. Dit wordt uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan, dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt verwerkt. In paragraaf 5.2.1 zal hier in het ontwerpbestemmingsplan nader op worden ingegaan.

#### Convenant met het waterschap

In het kader van de herijking wateropgave Vechtstromen Noord zijn de projecten uit het Lokaal Bestuursakkoord Water in 2015 opnieuw beoordeeld met het oog op gewijzigde inzichten in het omgaan met klimaatverandering en het streven naar meer kosteneffectiviteit. De resultaten van deze herbeoordeling zijn in grote lijnen verwoord in het document "Herijking wateropgave Vechtstromen Noord, 28 oktober 2015", dat is vastgesteld in de stuurgroep LBW van 28 oktober 2015. De gemeente Hardenberg en het waterschap Vechtstromen hebben in aanvulling hierop afspraken gemaakt over de consequenties van de herijking voor het gebied Collendoorn (Marslanden/Molengoot/Collendoornerven). Het convenant is opgenomen als Bijlage 5 Op basis van het convenant wordt het waterhuishoudkundige systeem verder uitgewerkt in samenspraak met het waterschap.

#### **5.2.1 Waterhuishoudkundig plan**

Voor de deelgebieden Ydenhoogte, Leehoogte en De Velden wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan is een nadere, gespecificeerde uitwerking van de waterhuishouding en is gebaseerd op de wateropgave voor de Marslanden (Bijlage 6) en sluit aan bij de afspraken die in het convenant zijn gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

## 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. 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 o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte)



- etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
  - Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
  - Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.
- In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor de desbetreffende bestemming is gekozen.

#### **6.2.4 Algemene regels**

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

##### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

##### Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin zijn bepalingen omtrent geluidsgevoelige objecten opgenomen.

##### Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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.

##### Artikel 9 Overige regels

In dit artikel worden de overige regels beschreven, waaronder de afstemming met de welstand en APV, uitsluiting van seksinrichtingen en de verplichting om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen.

#### **6.2.5 Overgangs- en slotregels**

In Hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht 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 onderbouwd.

##### Artikel 3 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de Collendoornerdijk op het tracé dat langs de nieuwe woongebieden ligt. Er is gekozen voor deze bestemming omdat de Collendoornerdijk een belangrijke verkeersverbinding vormt. Momenteel valt deze weg binnen het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg 1989'. Er is ervoor gekozen

om dit te actualiseren, temeer omdat de weg een ontsluiting vormt voor het nieuwe woongebied.

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor verkeersdoeleinden. Inhoudelijk is de regeling aangesloten bij de bestemming 'Verkeer - 2' zoals deze geldt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'. Een groot deel van deze weg heeft immers reeds deze bestemming.

#### Artikel 4 Woongebied

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het gehele woongebied voor De Velden. In de regels bij deze bestemming is bepaald dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen en tevens voor aan huis verbonden beroepen, verkeer en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, tuinen en erven. Er is gekozen voor een flexibele regeling, waarbij de bouwregels onderscheid maken in:

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

Via enkele afwijkingen kent het plan een zekere flexibiliteit.

#### Artikel 5 Woongebied - uit te werken

Deze bestemming is opgenomen op het noordelijke deel van het woongebied voor De Velden. Voor dit deel zijn nog geen concrete afspraken over ontwikkeling gemaakt. Daarom is het wenselijk een uit te werken woonbestemming opgenomen. Deze bestemming is inhoudelijk gelijk aan de bestemming 'Woongebied', echter is een bepaling opgenomen dat zolang en voor zover de bedoelde uitwerking van kracht is, er geen gebouwen en bouwwerken gebouwd mogen worden.

## **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. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer **wordt** een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Hierin **wordt** tevens een begroting opgenomen voor de ontwikkeling van onder andere De Velden. In deze overeenkomsten is de economische uitvoerbaarheid vastgelegd. **Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zal deze overeenkomst zijn gesloten.**

## **Hoofdstuk 8      Vooroverleg, inspraak en zienswijzen**

### **8.1      Vooroverleg**

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

#### **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**

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

#### **8.1.3    Waterschap Vechtstromen**

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg naar het waterschap Vechtstromen toegezonden.

### **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 wordt een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### **8.3      Zienswijzen**

Deze paragraaf wordt ingevuld na afloop van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

