



GEMEENTE  
HARDENBERG

## *Bestemmingsplan*

*“Bestemmingsplan Hardenberg,  
Marsslanden II, Havezate Es”*

*November 2018*

*Voorontwerp*



## BESTEMMINGSPLAN

### *“Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es”*

Plan: “Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es”  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Voorontwerp  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00313-VO01



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)*

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>9</b>
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN .....	9
2.2	BESCHRIJVING MARSLANDEN EN HET PLANGEBIED .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>13</b>
3.1	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN LOCATIEKEUZE HAVEZATE ES .....	13
3.2	BEOOGDE INVULLING .....	17
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	20
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>21</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	21
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	24
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	31
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>37</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER) .....	37
5.2	BODEMKWALITEIT .....	38
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	39
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	40
5.5	MILIEUZONERING .....	41
5.6	GEUR (WET GEURHINDER) .....	43
5.6	ECOLOGIE .....	45
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	49
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	50
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>51</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	51
6.2	WATERPARAGRAAF .....	52
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>53</b>
7.1	INLEIDING .....	53
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	53
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	54
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>56</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK &amp; VOOROVERLEG .....</b>	<b>57</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	57
9.2	INSPRAAK .....	57

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 58**

BIJLAGE 1:	LOCATIEKEUZE LADDERTOETS HAVEZATE ES .....	58
BIJLAGE 2:	STRUCTUURVISIE MARSLANDEN FASE II D.D. 21 OKTOBER 2008.....	58
BIJLAGE 3:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	58
BIJLAGE 4:	VOORONDERZOEK BODEMKWALITEIT .....	58
BIJLAGE 5:	ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT .....	58
BIJLAGE 6:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	58
BIJLAGE 7:	STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK .....	58
BIJLAGE 8:	NADER ONDERZOEK SOORTENBESCHERMING .....	58
BIJLAGE 9:	QUICKSCAN HAVEZATEWEG 3/COLLENDORNERDIJK 3 .....	58
BIJLAGE 10:	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	58
BIJLAGE 11:	CONVENANT MET WATERSCHAP .....	58

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

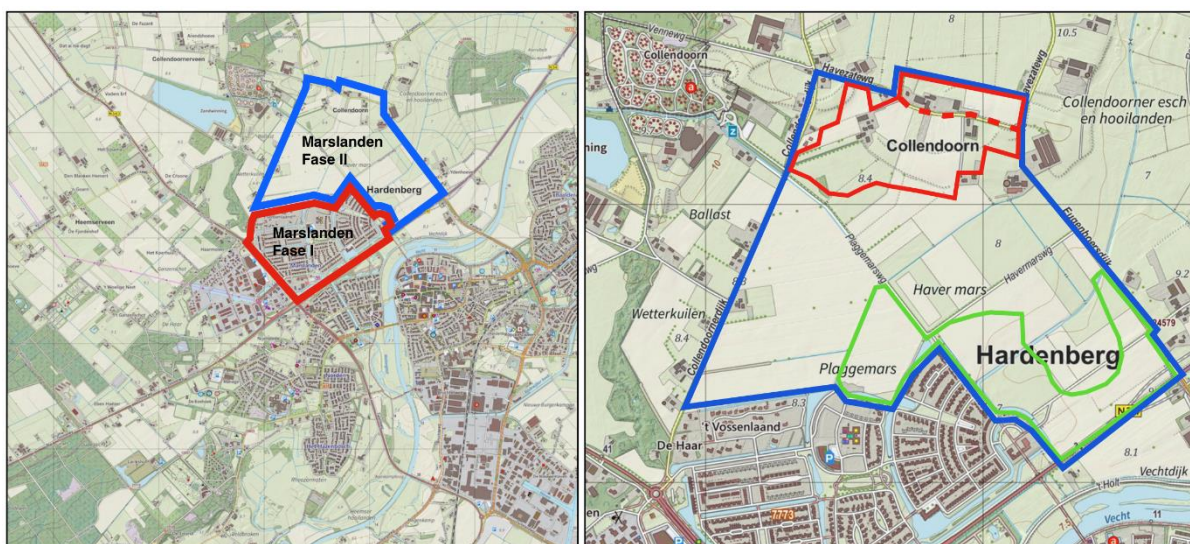
Ten noorden van de stad Hardenberg en de N34 is de woonwijk Marslanden in ontwikkeling. De gemeente is deze wijk aan het uitbreiden tot een woonwijk van circa 3.500 woningen. Het gebied Marslanden is opgedeeld in fase I (het zuidelijke deel, circa 80 hectare) en fase II (het noordelijke deel, circa 130 hectare). Fase I is nagenoeg afgerond. Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte voor de kern Hardenberg is verdere uitbreiding van Marslanden van belang. Met het vaststellen van het Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel is hier voor een deel invulling aangegeven. De deelgebieden Marshoogte en De Cirkel voorzien tezamen in circa 400 woningen. Medio 2018 is gestart met de bouwwerkzaamheden.

De gemeente Hardenberg is nu voornemens om de planologische procedure voor het deelgebied Havezate Es op te starten. Dit gebied ligt ter hoogte van buurtschap Collendoorn en het plan is om een woonbuurt te ontwikkelen die het hogere marktsegment bedient. Binnen dit deelgebied zijn maximaal 90 vrijstaande woningen voorzien, waarbij de kavels variëren in oppervlakte tussen 600 m<sup>2</sup> en 2.200 m<sup>2</sup>.

Omdat de ontwikkeling van dit deelgebied 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 bevindt zich aan de noordzijde van de stad Hardenberg, ten noorden van de N34. De woonwijk Marslanden wordt in twee fasen (Marslanden fase I en Marslanden fase II) aangelegd. Onderhavig plangebied (aangegeven met de rode belijning in de rechter afbeelding van figuur 1.1.) omvat deelgebied Havezate Es. Deelgebieden Marshoogte en de Cirkel, welke momenteel in ontwikkeling zijn, zijn met de groene belijning aangegeven. Opgemerkt wordt dat dit bestemmingsplan uitsluitend voorziet in een planologisch kader voor het deel gelegen ten zuiden van de Havezateweg. Het deel ten noorden van de Havezateweg betreft een mogelijke toekomstige uitbreidingslocatie. Hiervoor zal te zijner tijd een planologische procedure doorlopen moeten worden.



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



## 1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.



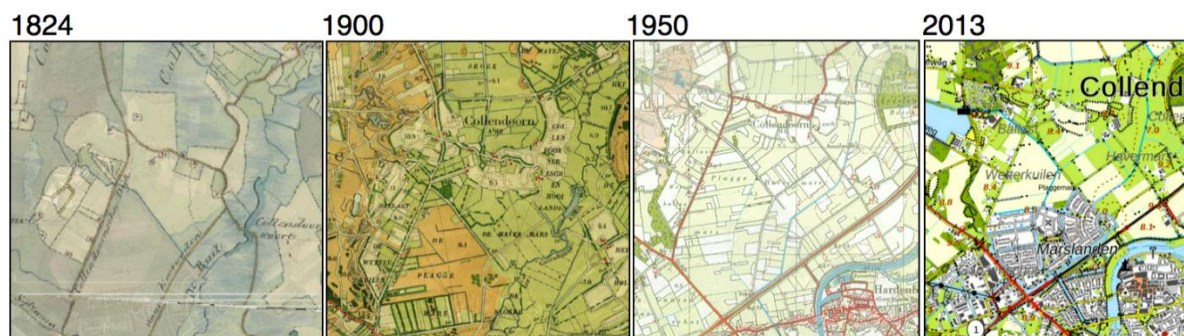
## HOOFDSTUK 2 HARDENBERG EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1 Landschappelijke aspecten

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

Op de hoger gelegen gronden bevinden zich de oudste landbouw-enclaves (eskampnederzettingen), zoals Collendoorn en Het Holt. Bij deze nederzettingen liggen de erven gegroepeerd om de es en ze hebben een besloten karakter door erf- en wegbeplanting. De essen zijn open, slechts de randen zijn bebouwd en beplant. Bijzonder waardevol in het gebied is het aanwezige microreliëf. Kenmerkend zijn de dekzandruggen/rivierduinen van Collendoorn, het gebied rond het Jodenbergje en het 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 rondom Collendoorn kenmerkt zich door een kleinschalig karakter, het aanwezige microreliëf, de Collendoornse es met een afwijkende verkaveling, hoge ligging, open karakter en rondom (historische) boerderijen. Vanuit het historische lint (Collendoornerdijk) heeft de ontginning plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een kenmerkende verkaveling. Het gebied van de marsen kenmerkt zich door een meer open landschap, geen of weinig bebouwing, en strokenverkaveling. In figuur 2.1 is de ontwikkeling van het landschap door de jaren heen weergegeven.



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

### 2.2 Beschrijving Marslanden en het plangebied

#### 2.2.1 Marslanden fase I

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2.2 Marslanden II en Havezate Es**

### *2.2.2.1 Marslanden II*

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



Figuur 2.2 Luchtfoto (Bron: provincie Overijssel)

### 2.2.2.2 Havezate Es

De Havezate Es heeft een meer besloten karakter dan de hiervoor behandelde deelgebieden en bevindt zich op hoger gelegen gronden. Hier bevinden zich de oudste landbouwenclaves (eskampnederzettingen). Bij deze nederzettingen liggen de erven gegroepeerd om de es en hebben een besloten karakter door erf- en wegbeplanting. De gronden ten zuiden van de Havezateweg zijn meer open en grotendeels onbebouwd. In de figuren 2.3 en 2.4 zijn luchtfoto's en foto's van de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen. Zoals reeds beschreven omvat voorliggend bestemmingsplan uitsluitend het deel gelegen ten zuiden van de Havezateweg.



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



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

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

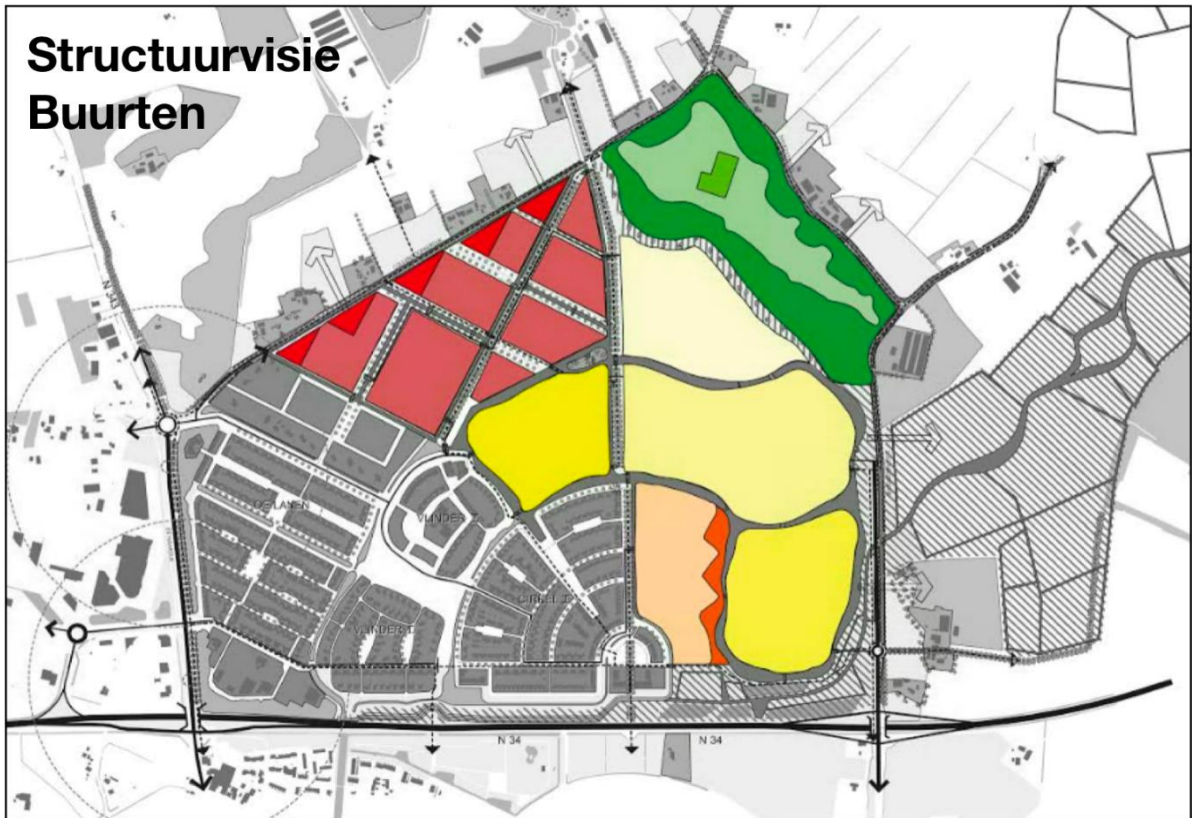
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Ruimtelijke onderbouwing en locatiekeuze Havezate Es

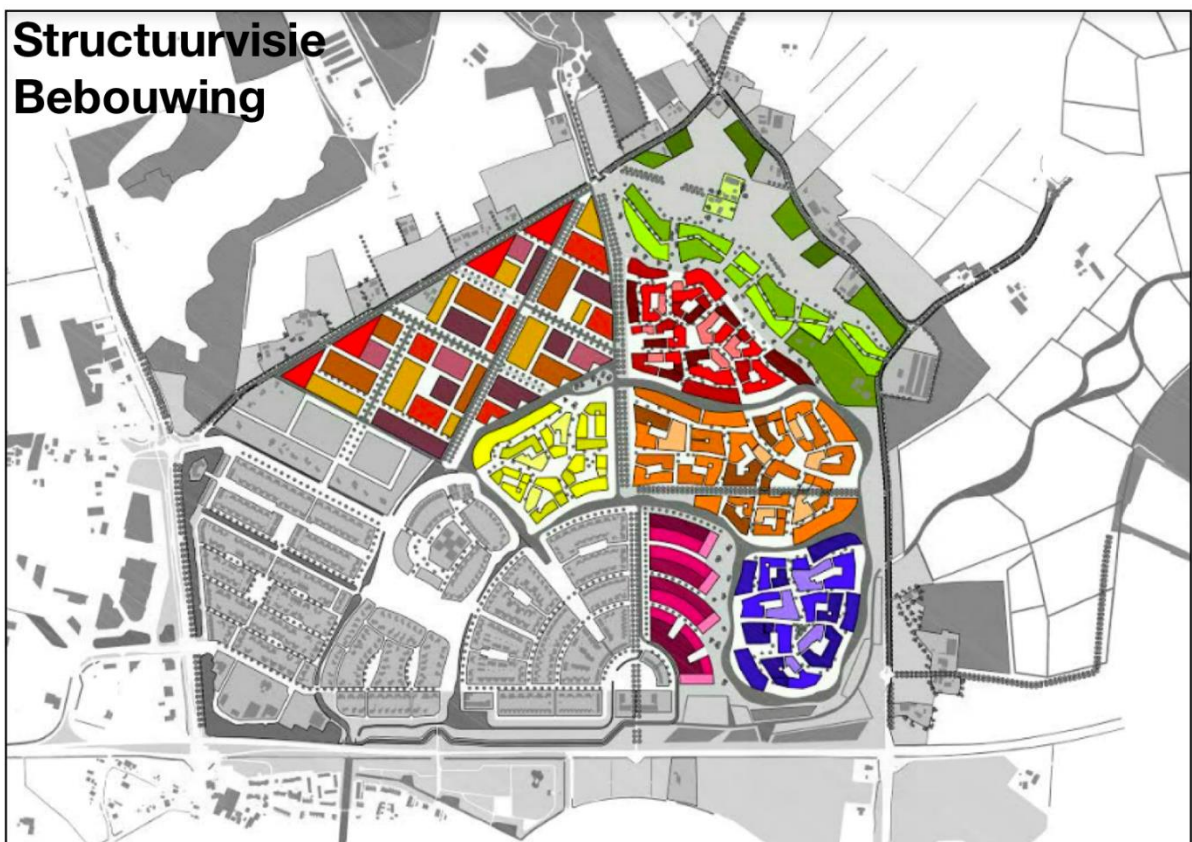
De Havezate Es is onderdeel van uitbreidingswijk Marslanden in Hardenberg. In de “*Structuurvisie Marslanden fase II, d.d. 21 oktober 2008*” (vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hardenberg op 16 december 2008) is reeds te zien dat dit gebied bebouwd zal worden. De locatiekeuze voor deelgebied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



Figuur 3.1 Landschappelijk raamwerk Marslanden (Bron: Masterplan)



Figuur 3.2 Structuurvisie buurten Marslanden (Bron: Masterplan)



Figuur 3.3 Structuurvisie bebouwing Marslanden (Bron: Masterplan)

Afhankelijk van de ligging (nabij Marslanden I, nabij het centrum van Hardenberg, rond de Havezate Es, etc.) is de meest passende woningbouwprogrammering gekozen. Globaal kan gesteld worden dat richting de kern Hardenberg in de hoogste dichtheid gebouwd wordt. Hier zijn de meeste rijenwoningen te vinden. Richting het noorden, naar de Havezate Es toe, wordt in een lagere dichtheid gebouwd. Hier ligt de nadruk op landschappelijk wonen met voornamelijk vrijstaande en 2<sup>1</sup>-kapwoningen.

Het is de doelstelling om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Havezate Es te behouden. Met het vervallen van de agrarische functie op deze plek, is het behouden van elementen als bestaande bomen, hoogteverschillen (es) en bebouwing alleen mogelijk als vanuit het standpunt *“behoud door ontwikkeling”* wordt geredeneerd. In het belang van het behoud van het bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische karakter van dit gebied, is een combinatie van nieuwe woningen in het bestaande landschap goed denkbaar. De functie “wonen” geeft een goede basis in functionele en financiële zin om de waarden van dit gebied te behouden. Andere functies dan wonen (bijv. recreatie, agrarische bedrijvigheid, overige bedrijven, etc.) maken het gebied kwetsbaarder en moeilijker om de waarden te behouden, vanwege de grote schaal of het verstorend effect.

De combinatie van nieuwe woningen in dit bestaande landschap is het meest passend te realiseren in de vorm van een nieuw buurtschap. Daarbij wordt aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing en aanwezige structuren, zodat het ‘oude’ de basis vormt voor het ‘nieuwe’. Vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van dit gebied, gelden voor het nieuwe buurtschap bijzondere uitgangspunten. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de dichtheid en sfeer van Marslanden tot aan de Havezateweg wordt doorgetrokken. Daarvoor is het gebied te waardevol en te kwetsbaar. De belangrijkste opgave voor de Havezate Es is dus onder welke voorwaarden van deze plek een logisch geheel is te maken, door nieuwe bebouwing te realiseren. In de structuurvisie is hierover het volgende opgenomen: “De Havezate Es vormt een verwijzing naar het historisch bebouwingspatroon, maar is als een es, en niet als een ‘hoogte’ vormgegeven (zoals Ydenhoogte of Marshoogte). Dat houdt in dat het centrale deel van de es onbebouwd blijft (weidegebied) en dat de bebouwing zich beperkt tot de lagere randen van de es. De grenzen van de Havezate Es worden gevormd door houtwallen langs wegen en aan de zuidzijde door een langgerekte laaggelegen strook, die periodiek onder water kan staan en die aan de uiteinden aansluit op waterpartijen.”

De ruimtelijke- en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor zowel de ontwikkeling van Marslanden Fase II als geheel van deelgebieden als de ontwikkeling van de Havezate Es zijn op elkaar afgestemd. Dit heeft deels plaatsgevonden bij de vaststelling van de Structuurvisie Marslanden Fase II en vindt deels plaats bij de vaststelling van de bestemmingsplannen voor elk deelgebied binnen Marslanden, zo ook voor de Havezate Es. Deelgebied Havezate Es voorziet in de woningbouwbehoefte voor het hogere segment in een suburbaan woonmilieu, met specifieke (gebiedseigen) cultuurhistorische- en landschappelijke kenmerken. Voor dit onderscheidende suburbaan woonmilieu bestaat een specifieke kwalitatieve behoefte, zoals volgt uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (subparagraaf 4.1.2). Deze kwalitatieve behoefte aan woningbouw kan niet elders binnen de gemeente Hardenberg gerealiseerd worden (zie: bijlage 1).

Voor de deelgebieden De Cirkel en Marshoogte is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld (en onherroepelijk geworden). Deze deelgebieden liggen aansluitend op de bestaande bebouwing. Er is thans voor gekozen om deelgebied Havezate Es tot ontwikkeling te brengen, teneinde te kunnen voorzien in de behoefte naar woningen in het duurdere segment. Het deelgebied ligt aan de noordelijke kant van het gebied Marslanden Fase II. Tussen de bestaande bebouwing, de deelgebieden De Cirkel en Marshoogte enerzijds en het deelgebied Havezate Es anderzijds ligt na realisering een stuk grond dat thans agrarisch in gebruik is. Op deze gronden is eveneens woningbouw voorzien die op termijn tot ontwikkeling zal komen. Omdat het woonmilieu van de Havezate Es zich als een zelfstandig buurtschap baseert op het onderliggende landschap, en niet een voortzetting is van de andere woonmilieus in Marslanden, kan deze los van de andere buurten in Marslanden tot ontwikkeling komen. Het bestemmingsplan voor de Havezate Es is bovendien - los van het feit dat het deelgebied op structuurvisieniveau is afgestemd met de overige deelgebieden – op zichzelf ruimtelijk aanvaardbaar en voldoet aan de wettelijke- en beleidsmatige randvoorwaarden.

Over het specifieke (landschappelijke) karakter van de Havezate Es nog het volgende. In de structuurvisie van 2008 is reeds vastgelegd dat dit deel van Marslanden dunner bebouwd wordt, met een sterke dooradering van landschappelijke structuren. Dit is verder uitgewerkt in het Beeldregieplan voor Marslanden (november 2009). Hierin staat het volgende: “De Havezate Es is historisch en landschappelijk een bijzonder deelgebied in het plan. De natuurlijke hoogteverschillen van het deelgebied geven het een onderscheidend karakter. Het is van

belang dat het open karakter van het gebied niet wordt aangetast. Het centrale, hoger gelegen binnengebied van de Es zal onbebouwd blijven. Aan de noordrand van de es (aan de Havezateweg en de Collendoornerdijk) liggen bestaande bebouwde kavels. Die bestaande kavels worden aangevuld met 'nieuwe' enclaves met bebouwing. De nieuwe enclaves hebben een vergelijkbare opzet als de bestaande kavels. De zuidrand van de Es is het laagst gelegen deel van de es. Hier komt een nieuwe weg, die aansluit op de Collendoornerdijk en de Havezateweg. Deze wegen gaan gezamenlijk een ring vormen. Kavels grenzend aan het binnengebied hebben de mogelijkheid voor de bouw van een paardenstal en/of een behuizing voor kleinvee. De noord- en oostrand van de Es hebben aansluiting op de landelijke omgeving, de zuidrand ook maar die ligt al meer de wijk in."

Het Beeldregieplan sorteert dus voor op drie aspecten: (1) nieuwe bebouwing aan de Collendoornerdijk en Havezateweg die moet aansluiten op de sfeer en bebouwingskorrel van de bestaande bebouwing, (2) nieuwe bebouwing aan de zuidrand van de Havezate Es die kan aansluiten op de sfeer en bebouwingskorrel van Marslanden, en (3) de open, niet te bebouwen groene ruimte van de es.

Er is eenduidig vast te stellen dat nieuwe bebouwing in een suburbane dichtheid (vergelijkbaar met Marslanden) is uitgesloten. Voor de Havezate Es geldt dat er gebouwd wordt in een lage dichtheid, door minder woningen, grotere kavels en vooral vrijstaande woningen te realiseren. Ook wordt er substantieel ruimte gereserveerd voor landschappelijke structuren en groen. Op deze wijze wordt rekenschap gegeven van het bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke karakter van dit gebied.

Tien jaar na vaststelling van de structuurvisie uit 2008 wordt aangevangen met de uitwerking van de Havezate Es. Dit kan betekenen dat bij nadere bestudering en analyse van het gebied tot en andere bebouwingsstructuur wordt gekomen. Om tot een passende invulling te komen die recht doet aan het hiervoor beschreven karakter, is het van belang dat de oorspronkelijke uitgangspunten gehanteerd blijven worden: lage dichtheid, vrijstaande woningen op grote kavels, veel groen. Het respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarde wordt versterkt als er in deze uitwerking met nieuwe bebouwing voldoende afstand wordt gehouden naar bestaande bebouwing in Collendoorn en de erven aan de Collendoornerdijk en de Havezateweg. Daardoor blijft de oorspronkelijke bebouwing herkenbaar, en wordt deze niet opgenomen als onderdeel van een nieuwe structuur. Kortom: De Havezate Es heeft haar eigen karakter, anders dan de rest van Marslanden. De Havezate Es is historisch en landschappelijk een bijzonder deelgebied in het plan. De natuurlijke hoogteverschillen van het deelgebied geven het een onderscheidend karakter. Het is van belang dat het open karakter van het gebied niet wordt aangetast. Het centrale, hoger gelegen binnengebied van de Es zal onbebouwd blijven.

De noord- en oostrand van de Havezate Es hebben aansluiting op de landelijke omgeving, de zuidrand sluit aan op de rest van Marslanden. Aan de noordrand van de es (aan de Havezateweg en de Collendoornerdijk) liggen bestaande bebouwde kavels. Die bestaande kavels worden aangevuld met 'nieuwe' enclaves met bebouwing. De nieuwe enclaves hebben een vergelijkbare opzet als de bestaande kavels. De bebouwing aan de nieuw aan te leggen woonstraten wordt onderbroken door open en onbebouwde delen, die een visuele en functionele relatie met het omliggende landschap bewerkstelligen. Er is onderzocht of dit specifieke woonmilieu op een andere locatie binnen Marslanden gerealiseerd kan worden. Echter: voor iedere andere locatie geldt dat onvoldoende aangehaakt kan worden op de landschappelijke kenmerken van de Havezate Es. Vanuit landschappelijk oogpunt is voor de Havezate Es gekozen voor een eigen stedenbouwkundige structuur die niet aanhaakt op de structuren van Marslanden die passen bij een hogere dichtheid en meer rijenwoningen. Een ligging van het woonmilieu van de Havezate Es elders in Marslanden betekent het introduceren van een afwijkende structuur binnen de samenhangende structuur van Marslanden zoals vastgelegd in de Structuurvisie Marslanden Fase II. Het ligt derhalve voor de hand om een woonmilieu van vrijstaande en 2<sup>1</sup>-kapwoningen te realiseren nabij de Havezate Es.

### **Beeldkwaliteit**

In de Havezate Es worden landschap en wonen gecombineerd. Het is derhalve het uitgangspunt om tot zo min mogelijk contrast te komen tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Een beeldregie voor de Havezate Es die voorschrijft dat nieuwe bebouwing in kleurstelling, materialisering, detaillering en architectuur aansluit bij de bestaande bebouwing is dan ook de norm. De woonhuizen zijn vrijstaand en hebben zonder uitzondering een boerderijachtig of landhuis karakter. De huizen hebben een kap, bij voorkeur een zadeldak, met een lage goothoogte. Voor de architectuur zal worden teruggegrepen naar regionaal kritische vormen van bouwen, de bebouwing zal herkenbaar zijn als eigen aan de regio en de es. De bebouwingsclusters hebben een voor het



gebied kenmerkende open erfbeplanting met lage hagen (als erfafscheidingen tussen de bebouwingsvlakken) en met daarop aansluitend voor zover mogelijk is en naar behoefte een eigen weide. Dit vanzelfsprekend met behoud van het open karakter van de es en brede en lange zichtlijnen naar en vanuit het 'achterland'. Het silhouet in het landschap is bepalend.

De Havezate Es wordt een woongebied met gemêleerd beeld van verschillende grote huizen in rianten tuinen en kleine groepjes huizen of rijtjes op bijzondere plekken. De bebouwing moet niet te dominant zijn maar een bescheiden architectuur hebben. Het geheel moet een ontspannen, natuurlijke sfeer uitstralen. Binnen de Havezate Es kunnen naast grote (vrije) kavels ook boerenerven komen, als clusters van bebouwing. Op zo'n boerenerf kunnen bijvoorbeeld ook rijenwoningen gerealiseerd worden. Een boerenerf een landelijke sfeer, maar met boeren karakteristieken. Het is een ensemble van gebouwen rond een gezamenlijk erf met een herkenbare toegang. Aan het erf liggen alle woningen ontsloten. De architectuur is rijk met een vleugje romantiek, maar heeft daarnaast een aardse uitstraling van grove steen, hout, gebakken materiaal. Het architectuurbeeld kan sterk refereren aan de architectuur van de oorspronkelijke bebouwing in Collendoorn. Het boerenerf heeft al met al de kans een bijzonder woonmilieu te zijn. De bijbehorende tuinen zijn natuurlijk en functioneel. Door de geclusterde bebouwing kan in aanvulling hierop ook een structuur van water en bomen gerealiseerd worden: rondom het erf kunnen een boomgaard, een bos en/of een dierenweide komen die worden beheerd door de erfbewoners. Deze biedt ook ruimte aan meer beschermd gebruik, zoals een kruidentuin of speelplek.

### **Conclusie**

In het belang van het behoud van het bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische karakter van dit gebied, is een combinatie van nieuwe woningen in het bestaande landschap goed denkbaar. De functie "wonen" geeft een goede basis in functionele en financiële zin om de waarden van dit gebied te behouden. Andere functies dan wonen (bijv. recreatie, agrarische bedrijvigheid, overige bedrijven, etc.) maken het gebied kwetsbaarder en moeilijker om de waarden te behouden. Met woningbouw in een lage dichtheid zijn er goede mogelijkheden om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te behouden. *Behoud door ontwikkeling*. De combinatie van nieuwe woningen in dit bestaande landschap is het meest passend te realiseren in de vorm van een nieuw buurtschap, waarbij wordt aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing en aanwezige structuren.

Echter: Nieuwe bebouwing in de Havezate Es is alleen onder voorwaarden mogelijk. Voor de stedenbouwkundige uitwerking dienen de volgende uitgangspunten gehanteerd te worden:

- Bouwen in een lage dichtheid
- Voornamelijk vrijstaande woningen
- Grote kavels, groen ingericht (erfbeplanting)
- Houd afstand tot bestaande bebouwing
- Behoud bestaande bomen, lanenstructuren en hoogteverschillen
- Veel ruimte reserveren voor (nieuw) groen
- Denk eventueel na over functies voor de open groene ruimte
- Duidelijke beeldregie, aansluitend op het beeld van bestaande bebouwing

## **3.2 Beoogde invulling**

### **3.2.1 Woongebied**

Dit bestemmingsplan voorziet in het juridisch planologisch kader voor het deelgebied Havezate Es. Binnen dit deelgebied zijn maximaal 90 woningen toegestaan. Hierna wordt nader ingegaan op de woontypologieën, de kavelgrootte en het stedenbouwkundig concept.

#### Woontypologieën

In de omgeving liggen 3 verschillende soorten landelijke woontypologieën. Deze woontypologieën zijn de 'bouwstenen' geworden voor de stedenbouwkundige/ landschappelijke opzet van Havezate Es.

### 1. Lintbebouwing

Eén van de meest voorkomende woontypologie is de lintbebouwing. Dit zijn individuele kavels die direct ontsloten zijn aan de weg. Op de kavels langs de weg staan de vrijstaande woningen met eventueel een bijgebouw.

### 2. Erven/Buurtschappen

Een andere typologie is het Erf/buurtschap. Een klustering van een aantal woningen welke een samenhang hebben een eenheid vormen. De erven liggen 'op de 2e lijn' iets van de weg af, dan wel direct aan de weg in de vorm van een knooperf. Het buurtschap kenmerkt zich door het gezamenlijke erf waaraan de woningen zijn gesitueerd.

### 3. De Velden

Daarnaast zien we in het landelijk gebied grote kavels met een of meerdere woningen die veelal gekoppeld zijn aan een stuk boerenland. Deze kunnen als de velden worden gedefinieerd. Dit zijn stukken grond waar geen woningbouw mag plaatsvinden maar gebruikt kunnen worden voor (gezamenlijke) landbouw, moestuinen, paardenwei etc.

### Kavelomvang

Aan de hand van de kwalitatieve vraag is er voor Havezate Es een kavelbibliotheek opgesteld met normkavels. Deze sluiten aan bij het luxe segment en zullen bijdragen aan het kwalitatieve aanbod wat het woningaanbod van Hardenberg zal verbreden/versterken. De kavelgroottes, voor uitsluitend vrijstaande woningen, zitten in het luxe segment en variëren van 600 m<sup>2</sup> tot enkele superkavels van 2200 m<sup>2</sup>.

### Stedenbouwkundig concept

Bovenstaande woontypologieën en de gewenste kavelomvang hebben geleid tot het stedenbouwkundig ontwerp zoals weergegeven in figuur 3.4. Opgemerkt wordt dat het ontwerp nog indicatief van aard is.

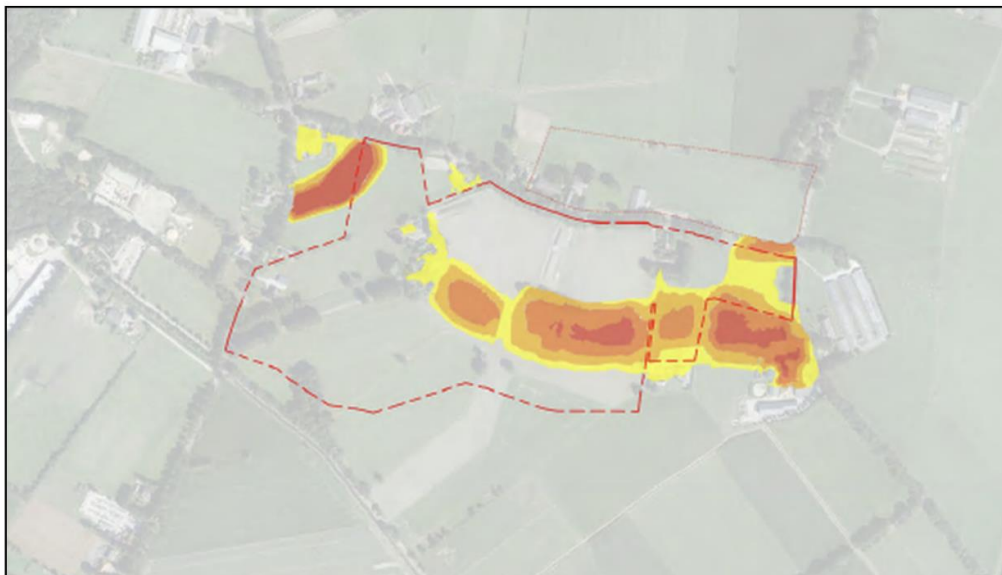


Figuur 3.4 Concept stedenbouwkundige opzet Havezate Es (Bron: Atelier Dutch)

### 3.2.2 Landschappelijke elementen

#### De Es

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



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

#### Bestaande bomen

Naast de Es is er ook een aantal grote volgroeide bomen in het plangebied. Zowel solitair, geclusterd alwel als rij/laanbeplanting welke de richting van het landschap accentueert. Deze bestaande bomen kunnen gezien worden als een 'cadeautje' en kunnen de nieuwbouw een volwassen uitstraling en kwaliteitsboost geven.



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

### Landschappelijke richting

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



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

## 3.3 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Verkeer

De belangrijkste weg door het gebied is de Havezate es. Een kleine, maar voor het landelijke gebied belangrijke, weg waaraan het buurtschap Collendoorn is gevestigd. Daarnaast lopen er nog een 3-tal erfontsluitingen door het gebied. Twee daarvan naar erven binnen het plangebied welke getransformeerd kunnen worden. De andere erfontsluiting ontsluit een boerderij (welke zal blijven bestaan) net buiten het plangebied. Deze boerderij zal ontsloten blijven door het plangebied.

Het plan heeft een verkeersgeneratie van 630 verkeersbewegingen per weekdagemaal tot gevolg. Het aantal extra ritten kan zonder enkele moeite via de Havezateweg, Collendoornerdijk en Eugenboersdijk afgewikkeld worden naar de N343 en N34. Uit het plan-MER Marslanden II blijkt dat bij de aansluiting van de N343 op de N34 in de spits wachtrijen kunnen ontstaan. Het is waarschijnlijk dat verkeer dat Havezate Es via de Collendoornerdijk het gebied verlaat, deze wachtrijen licht versterkt. Dit knelpunt is echter vooral een autonoom verkeerskundig knelpunt dat slechts in beperkte mate door het plan wordt beïnvloed.

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

### 3.3.2 Parkeren

De kavels zijn qua omvang van ruim voldoende omvang (minimaal circa 600 m<sup>2</sup>) om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. In de regels is een bepaling opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat op elke kavel in eigen parkeerbehoefte wordt voorzien. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat er een laddertoets is uitgevoerd.

*Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht*

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

*Marktregio is de gemeente Hardenberg*

Op basis van de migratiebewegingen constateren we dat de woningmarkt in de gemeente Hardenberg sterk lokaal georiënteerd is, en dat binnen de gemeente de meeste kernen zijn georiënteerd op de stad Hardenberg. Dit beeld komt voort uit de analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren en wordt bevestigd in de gesprekken met de makelaars. De verhuisbewegingen met andere gemeenten zijn beperkt, waarbij Ommen en Zwolle er in aantal bovengaan springen. De gemeente Dalfsen valt wel in de bestuurlijke regio, maar maakt geen onderdeel uit van de marktregio vanwege het beperkte aantal verhuisbewegingen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat realisatie van Havezate Es een grote instroom vanuit andere gemeenten op gang gaat brengen.

*Huidige beleidskaders bieden ruimte voor maximaal 1.680 woningen*

De woningbehoefte in de gemeente Hardenberg is geraamd op 1.385 tot 1.680 woningen in de periode tot en met 2026. De bovenkant van de bandbreedte kan worden opgezocht omdat:

- De eerste voorwaarde is dat het voornamelijk woningbouwplannen binnen de bebouwde kom van de gemeente. Havezate Es ligt buiten de bebouwde kom, maar maakt onderdeel uit van uitbreidingsplan Marslanden II. Omdat er binnen de bebouwde kom geen alternatieve locaties beschikbaar zijn we van mening dat we voldoen aan deze voorwaarde.

- Er is sprake van overprogrammering in Hardenberg. De gemeente is hier aantoonbaar mee aan de slag en heeft daarom een herprogrammeringsplan opgesteld. Dit is vastgesteld in de Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg en geaccordeerd door de provincie Overijssel.
- De laatste voorwaarde is dat er ook na 10 jaar nog sprake is van een groei van de woningbehoefte. In de gemeente Hardenberg is dit het geval: ook na 2033 groeit er een groei geraamd van het aantal huishoudens.

Op basis hiervan concluderen we dat de huidige beleidskaders de mogelijkheid bieden om de bovenkant van de bandbreedte, maximaal 1680 woningen, te realiseren. Het planaanbod inclusief de ontwikkeling van Havezate Es past daarmee binnen de bandbreedte van 1680 woningen.

#### *Toets op kwalitatieve behoefte*

De ontwikkeling van Havezate Es speelt in op de kwalitatieve markt vraag in de gemeente Hardenberg. De markt vraag in het duurdere segment is sterk gericht op de stad Hardenberg en ligt beduidend lager in de dorpen. De markt vraag bedraagt in Hardenberg tussen de 50 en 60 woningen in de prijsklasse tot €400.000 en €500.000 en op 25 tot 30 woningen in de prijsklasse boven de €500.000. In totaal gaat het om 75 tot 90 woningen in de komende tien jaar. De beoogde nieuwbouwoontwikkeling van 90 woningen valt binnen deze bandbreedte.

#### *Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied*

Om te kijken of de Havezate Es de meest geschikte locatie is voor het beoogde woonprogramma, zijn in en rondom Hardenberg mogelijke alternatieve locaties bekeken (bijlage 1). Gekeken is wat de huidige visies zijn op deze locaties en of ze kwalitatief aansluiten bij het segment waaraan gedacht wordt voor de Havezate Es. Om het zoekgebied te kaderen is het 'binnengebied' (niet buitengebied zijnde) als uiterste contour aangehouden. Daarnaast zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- ruimte voor circa 100 woningen;
- woningen in het hogere segment | kavels minimaal 600 m<sup>2</sup>;
- ruime, landschappelijke opzet.

Naast ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden zijn het karakter en de toekomstplannen van grote invloed bij het kijken naar een alternatieve ontwikkellocatie. In Hardenberg zijn globaal 6 locaties aan te wijzen met elk hun eigen karakter. De locaties zijn:

- Marslanden;
- Heemse;
- Vechtpark;
- Stationslocatie;
- Bruchterweg - Nieuwe Haven;
- Broeklanden Zuid.

Voor een nadere beschrijving van de locaties wordt verwezen naar het onderzoek welke opgenomen is in bijlage 1 bij deze toelichting.

Na de verschillende locaties onderzocht te hebben, kan geconcludeerd worden dat in kwalitatieve zin de Havezate Es de beste locatie is voor de betreffende ontwikkeling van circa 100 woningen in het hogere segment.

Er zijn andere locaties in Hardenberg die mogelijk voor ontwikkeling in aanmerking komen. Echter zijn deze niet geschikt voor het beoogde milieu. Dit komt ofwel door restricties of lopende plannen, danwel dat de locaties om een andere dichtheid of woonmilieu vragen.

Door woningen toe te voegen krijgt 'de Es' een nieuwe functie en wordt het landschappelijke element behouden. Tevens wordt een groot deel publiek toegankelijk, waardoor meer mensen ervan kunnen genieten. Binnen de ontwikkeling van de Marslanden is het logisch om het minst dichte milieu het verst van het centrum te plaatsen. De overgang naar het landschap wordt natuurlijker en het open karakter sluit het best aan bij de woontypologieën. Op het moment dat dit woonsegment 'verschuift' naar een andere locatie binnen de

Marslanden zal dit betekenen dat er, in een later stadium, een 'dichter' woonmilieu met rijwoningen en 2<sup>1</sup>kappers op de Havezate Es gerealiseerd zal worden. Dit zal ten koste gaan van de het landschappelijke element van de Es. Een belangrijk aspect waar de gedachte voor de ontwikkeling van de Havezate Es op geënt is.

Gezien vorenstaande geldt dat met deze ontwikkeling wordt voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

## 4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

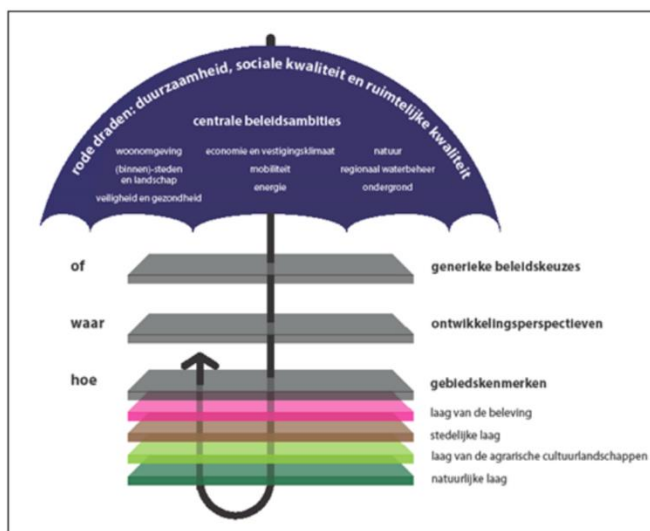


Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd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

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

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

In figuur 4.1. is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### 1. Of - generieke beleidskeuzes

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

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

### 2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskennmerken (de derde

stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

### 3. Hoe - gebiedskenmerken

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

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

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

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

##### 4.2.4.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

#### **Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

##### lid 1:

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

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

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

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

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

Het initiatief betreft de uitbreiding van de wijk Marslanden. Weliswaar buiten de stedelijke netwerken, maar direct naast toekomstige woongebieden. Zoals beschreven in subparagraaf 4.1.2 zijn er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties die in aanmerking komen voor realisatie van een woonmilieu als

voorzien in Havezate Es. Daarnaast moet het stedelijk gebied worden uitgebreid om te kunnen voorzien in voldoende woningen. Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is of te maken is binnen het bestaande bebouwd gebied en dat de ontwikkeling van Havezate Es de enige realistische mogelijkheid is.

#### **Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen**

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

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

In december 2017 is de Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg vastgesteld. In deze structuurvisie zijn 9 locaties opgenomen, waarvan de gemeente Hardenberg de bestaande woningbouwplannen gaat herprogrammeren. Dit betekent dat een deel van de voorziene capaciteit uit de woningbouwprogrammering en de bestemmingsplannen worden geschrapt. In de woonafspraken voor de komende 10 jaar is met de provincie Overijssel afgesproken dat de harde plancapaciteit in de gemeente Hardenberg 1.529 woningen bedraagt, met een maximale bovengrens van 1.682 woningen. De ontwikkeling van Havezate Es valt binnen de maximale bandbreedte van 1.680 woningen. De ontwikkeling van Havezate Es is afgestemd met de overige gemeenten in de subregio Vechtdal. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde uit het RWP West-Overijssel 2017 dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen buiten bestaand stedelijk gebied moeten worden afgestemd met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten.

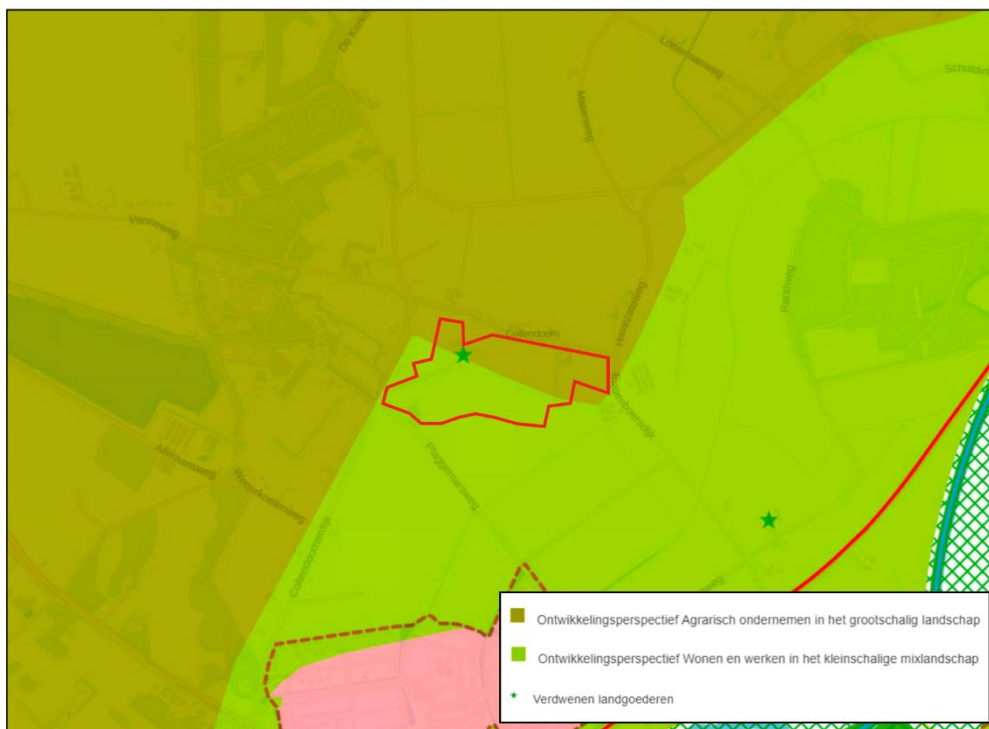
Voor een nadere toelichting op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in subparagraaf 4.1.2 van deze toelichting. Het voornemen voorziet zowel in de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

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

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

- 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap';
- 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap';



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

#### 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

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

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

#### 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

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

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

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

De verdere afronding van het woongebied Marslanden sluit aan bij de ambitie om ook de komende jaren voor de kern Hardenberg zowel kwantitatief als kwalitatief te voorzien in de (regionale) woningbehoefte. De uitbreiding wordt ingepast in de contouren van het bestaande landschap, zodat een uniek en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. Van een belemmering van omliggende (agrarische) functies is geen sprake. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hier wordt gesteld dat de ontwikkeling zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar is.

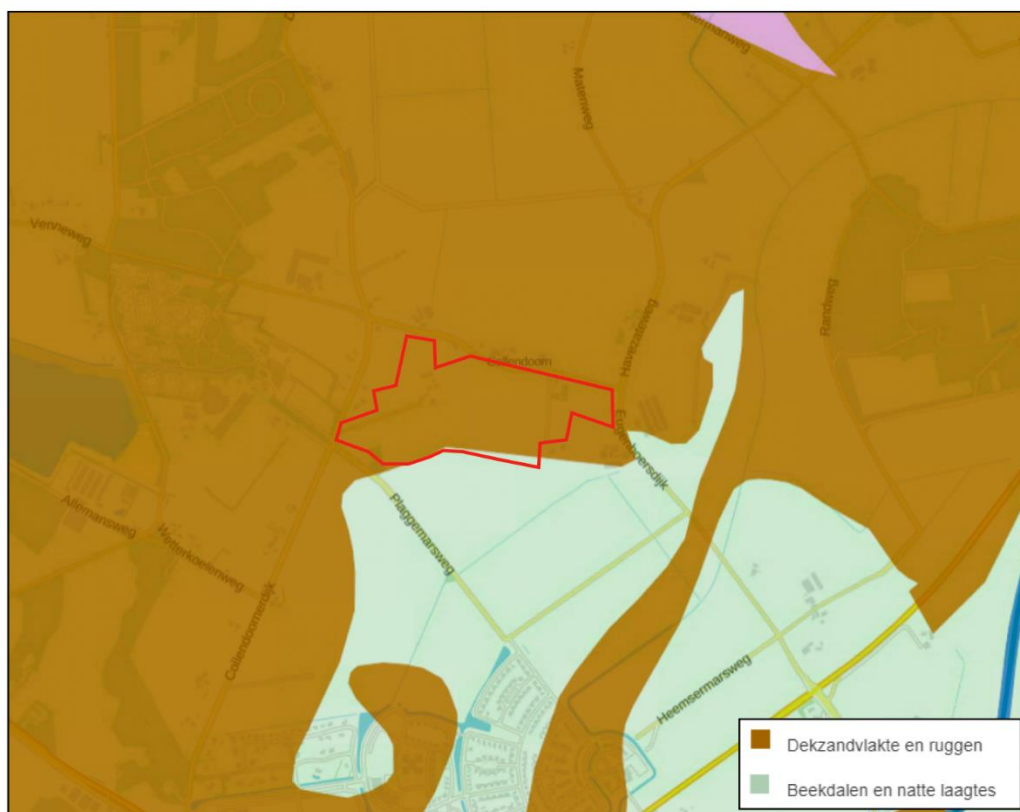
#### 4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

##### 1. De ‘Natuurlijke laag’

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

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



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

##### ‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

### 'Beekdalen en natte laagtes'

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

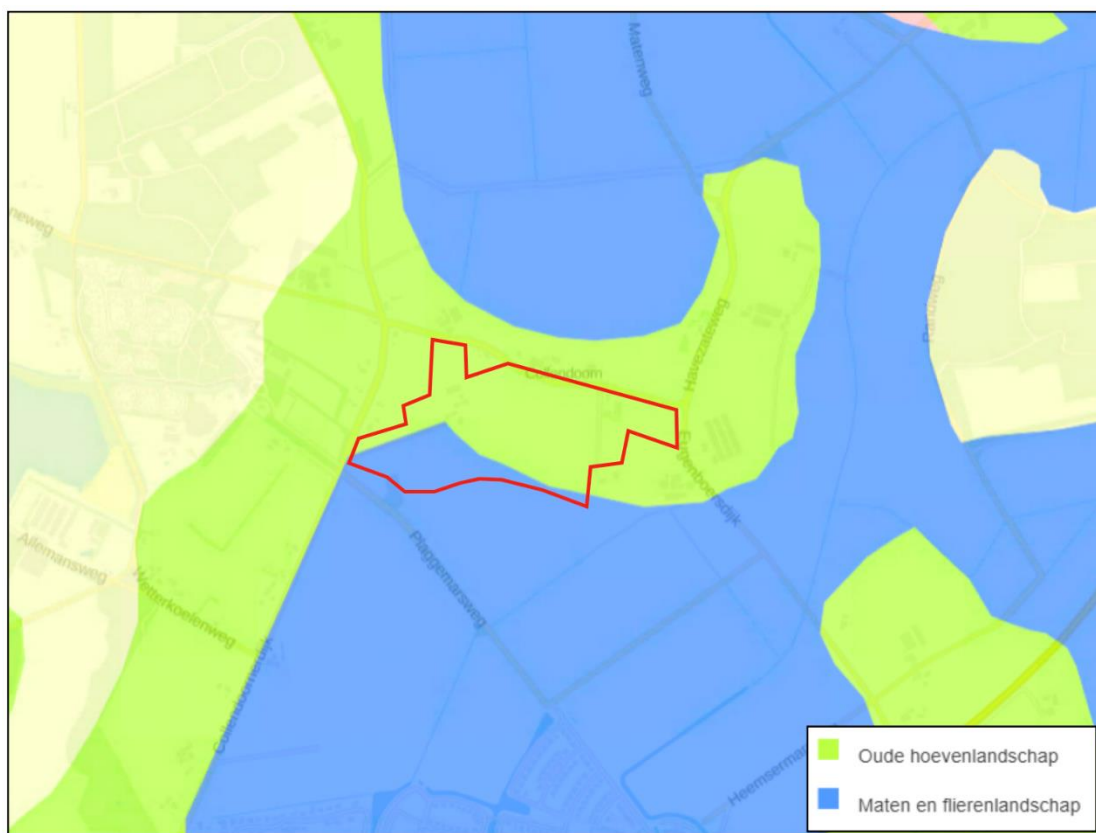
### Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

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

## 2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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

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



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

#### *‘Oude hoevenlandschap’*

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

#### *‘Maten- en Flierenlandschap’*

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

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

Zoals ook bij de toetsing aan de ‘natuurlijke laag’ is geconstateerd, is de hoofdopzet van deelgebied Havezate Es bepaald door de bestaande landschapsstructuur en reeds aanwezige stedenbouwkundige opzet Marslanden II. Havezate Es is in vergelijking met de overige deelgebieden gevarieerder en kleinschaliger van opzet, met een verkaveling die de aansluit bij het karakter van het kampenlandschap ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldoende rekening is gehouden met de gebiedskenmerken ten aanzien van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

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

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

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

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

##### *4.3.1.1 Algemeen*

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3.2 Woonvisie Hardenberg 2013-2020 & Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg

#### 4.3.2.1 Algemeen

De woonvisie verwoordt de visie van de gemeente Hardenberg op haar woonbeleid. In de woonvisie komt naar voren welke ambities de gemeente Hardenberg heeft op de korte termijn (komende twee jaren) en op de lange termijn tot 2020. De woonvisie is op 4 februari 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg. In de woonvisie zijn de uitgangspunten van het voorgaande woonplan gehandhaafd: prioriteit, draagvlak en meerjarenbeleid. De woonvisie sluit aan bij de toekomstvisie.

#### 4.3.2.2 Visie

Op basis van de diverse trends in de woningmarkt heeft de gemeente haar vertrekpunt bepaald. Dit vertrekpunt is vastgelegd in de volgende woonmissie:

*'De gemeente Hardenberg wil een landelijke en groene gemeente blijven waar het duurzaam en veilig wonen is in een woonomgeving die heel, schoon, veilig en toegankelijk is. Zij vervult een belangrijke regionale functie op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Zij biedt allereerst aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar jongeren, hulpbehoevenden en mensen met een laag inkomen. Daarnaast biedt de gemeente Hardenberg voldoende woningen voor mensen van buiten Hardenberg die hier willen komen wonen/werken/recreëren. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk een energieneutrale gemeente te zijn, de woningvoorraad vormt hierbij een belangrijke factor. Daarom zal zij hierin het voortouw nemen.'*

#### 4.3.2.3 Doelgroepen

De gemeente Hardenberg richt zich op diverse doelgroepen. Zo is het voor mensen met een laag inkomen belangrijk dat er in Hardenberg voldoende passende woningen beschikbaar zijn tegen een betaalbare huurprijs. Voor de jongeren die wel het ouderlijk huis willen verlaten, maar een laag inkomen hebben, wil de gemeente zich ook inzetten om tijdelijk extra woningen en naar behoefte andere woonvormen te realiseren.

Senioren zijn ook een groep waarvoor de gemeente aandacht heeft: zij zullen immers een steeds groter deel van de bevolking zijn. De veranderingen in de zorg betekenen dat zij zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen. Een passende woning is daarvoor een voorwaarde, ook voor senioren die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Voor mensen die zelf wel voldoende middelen hebben om in hun huisvesting te kunnen voorzien, biedt Hardenberg nu al een veelheid aan verschillende typen woningen. Niet iedereen woont echter in een goed



passende woning: zo zullen bijvoorbeeld sommigen te klein wonen en anderen te groot. Doorstromen, dus verhuizen, is daarom gewenst of simpelweg noodzakelijk.

Daarnaast blijft nieuwbouw nodig om in de behoefte te voorzien; de voorraad aan bestaande woningen voldoet niet altijd in kwantitatief of kwalitatief opzicht. Met nieuwbouw kan ingespeeld worden op de veranderende wooncarrière en afnemende doorstroming. De gemeente wil dat de benodigde nieuwbouw vraaggestuurd gerealiseerd wordt: de koper staat centraal.

#### *4.3.2.4 Herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg*

De gemeente Hardenberg heeft inmiddels stappen ondernomen om de overcapaciteit terug te brengen door herprogrammering van het planaanbod. Dit is vastgelegd in de Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg, welke is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij is de gemeente voornemens om 499 bouwtitels kwantitatief te herprogrammeren, waarvan 439 woningen harde plancapaciteit. De woningen zijn verdeeld over 9 verschillende locaties, waarvan 7 in de kernen buiten Hardenberg. Per saldo zal er door herprogrammering een afname zijn van harde plancapaciteit van 351 woningen, waarvan 231 woningen in eigendom van de gemeente en 120 woningen in eigendom van (particuliere ontwikkelaars).

Deze herprogrammering is essentieel voor de kwantitatieve onderbouwing van ontwikkeling van Havezate Es, omdat anders de harde plancapaciteit de huidige behoefte overstijgt. Bij afname van de gemeentelijke plancapaciteit (231 woningen), valt de ontwikkeling van Havezate Es binnen de maximale bandbreedte van 1.680 woningen.

#### *4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020' en de 'Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg'*

Uit de laddertoets (paragraaf 4.1.2) is gebleken dat er voldoende woningbehoefte is om het in voorliggend 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 het plan voorziet in de toenemende vraag naar vrijstaande woningen. Ten tweede voorziet het plan in een ander segment, namelijk het duurdere segment waarbij er sprake is van een differentiatie in kavelomvang (circa 600 m<sup>2</sup> tot 2.200 m<sup>2</sup>). Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020' en de 'Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg'.

### **4.3.3 Duurzaam Hardenberg**

#### *4.3.3.1 Algemeen*

De gemeente Hardenberg streeft naar energieneutraliteit. Hiermee wordt bedoeld dat alle energie die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt in de gemeente zelf of in de regio duurzaam wordt opgewekt. Concreet wil de gemeente in 2014 minimaal 10% energie hebben bespaard en 10% meer duurzame energie per jaar hebben gerealiseerd. Dit doet de gemeente Hardenberg in stappen van 2,5% per jaar. Onderdeel van dit duurzaamheidsbeleid is een maatregelenpakket voor bestaande bouwwerken en nieuwbouw. Zo krijgen woningeigenaren bijvoorbeeld een energieadvies van de gemeente of van een adviseur om thuis energie te besparen. Ook bij de gesprekken die de gemeente voert over de uitgifte van kavels is duurzaamheid een vast onderdeel. Voor overige maatregelen op dit beleidsterrein wordt verwezen naar de gemeentelijke website.

#### *4.3.3.2 Uitgangspunten duurzaamheid*

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

- Marslanden zal een wijk zijn waarin alle generaties, van jong, tot oud, zich thuis kunnen voelen;
- Buurten en de wijk als geheel hebben een opzet die de sociale duurzaamheid bevordert;

- Het beperken van de energievraag, het gebruik van duurzame materialen en duurzame energie, alsmede energiebesparende maatregelen, wordt gestimuleerd middels projecten en experimenten; dit mede met het doel dat de wijk vanuit milieuoogpunt een kwalitatief aantrekkelijke en wervende wijk wordt;
- Bij de realisatie van de wijk, de specifieke delen, zullen de mogelijkheden hiertoe worden onderzocht (en dit vanuit de ambitie klimaatneutraal).

#### 4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan 'Duurzaam Hardenberg'

Duurzaamheid is een belangrijk aspect bij de realisatie van Marslanden. De hiervoor genoemde uitgangspunten worden bij de ontwikkeling van het plangebied toegepast, waarmee tegemoet gekomen wordt aan de uitgangspunten van 'Duurzaam Hardenberg'

### 4.3.4 Welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'

#### 4.3.4.1 Algemeen

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

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

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

#### 4.3.4.2 Niveaus van welstand

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

##### **Niveau 0 (laag):**

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

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

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

##### **Niveau 2 (hoog):**

Dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad en het landschap. Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg worden beoordeeld.

Het beleid is er op gericht om dit beeld te handhaven en te versterken. Alle beoordelingsaspecten tot in het detail maken onderdeel uit van de advisering.

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

#### 4.3.4.3 *Welstandscriteria Niveau 0*

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

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

Zoals hiervoor beschreven geldt voor nagenoeg het volledige plangebied welstandsniveau 0. Dit niveau is geënt op een gebied zonder bouw mogelijkheden. Welstandsvrij bouwen is echter ook niet wenselijk. Daarom wordt voor dit plangebied een separaat beeldregieplan opgesteld, welke te zijner tijd zal gaan dienen als toetsingskader voor vergunningaanvragen. Het beeldregieplan zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

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

#### 4.3.5.1 *Algemeen*

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

#### 4.3.5.2 *Programmalijn 1: Wonen*

##### *Algemeen*

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

##### *Doelstellingen:*

- Bouwen op basis van behoefte;
- Bouwen voor doelgroepen;
- Duurzaam bouwen;
- Bieden van een ontmoetingsplek op basis van draagvlak en versterken van sociale cohesie;
- Zorg voor kwetsbare groepen en onderlinge hulp;

- Verbeteren kwaliteit van onderwijs en zorg, voor zover dat een wettelijke taak is;
- Verbeteren woon- en ondernemersklimaat;
- Bevorderen van een veilige en leefbare woonomgeving;
- Bevorderen zelfredzaamheid van de samenleving;
- Verminderen regels en deze strikter handhaven.

#### 4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie

Met de verdere uitbreiding van Marslanden wordt ingespeeld op de toekomstige woningbehoefte, waarbij met name wordt ingespeeld op het duurdere segment. Zoals in paragraaf 4.1 verwoord bedraagt de markt vraag in Hardenberg tussen de 50 en 60 woningen in de prijsklasse tot €400.000 en €500.000 en op 25 tot 30 woningen in de prijsklasse boven de €500.000. In totaal gaat het om 75 tot 90 woningen in de komende tien jaar. De beoogde nieuwbouwontwikkeling van 90 woningen binnen het plangebied valt binnen deze bandbreedte. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de ambities zoals verwoord in de toekomstvisie.

### 4.3.6 Nota Grondbeleid 2015-2019

#### 4.3.6.1 Algemeen

De Nota Grondbeleid 2015-2019 “Grondgedachte gemeente Hardenberg” geeft aan welke positie de gemeente Hardenberg inneemt op de grondmarkt en legt de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente. De gemeenteraad stelt met deze nota de kaders vast waarbinnen het college het grondbeleid uitvoert. Met deze nota wordt het college in staat gesteld om zorg te dragen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de gemeente Hardenberg.

#### 4.3.6.2 Visie op grondbeleid

De gemeente Hardenberg wil met haar grondbeleid bijdragen aan de invulling van haar ambities op het terrein van onder andere wonen en economie. Een en ander conform de door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstvisie en het daaruit voortvloeiende meerjarenprogramma. Gelet op de huidige grondvoorraad van de gemeente zal een actief grondbeleid selectief worden toegepast en een meer situationeel karakter krijgen. De gemeente zal meer faciliterend opereren, zal zich maximaal inspannen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en situationeel gemotiveerd op risico gronden/opstallen aankopen.

De gemeente streeft naar het uitoefenen van een situationeel grondbeleid, waarbij de gemeente vanuit de regierol wenst te komen tot:

- Het bevorderen van maatschappelijke gewenst ruimtegebruik;
- Het verhogen van de kwaliteit van het gewenste ruimtegebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt;
- Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en overheid, Het grondbeleid heeft daarmee een volgend en dienend karakter voor andere beleidsvelden en programma's, zoals de woonvisie en nota grondexploitatie.

#### 4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de Nota Grondbeleid 2015-2019

Geconcludeerd wordt dat de uitgangspunten zoals neergelegd in de Nota Grondbeleid 2015-2019 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

### 4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

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

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

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

#### Resultaten

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde ten aanzien van De Collendoornerdijk en de Eugenboersdijk. Wat betreft de Havezateweg is geconstateerd dat de 48 dB geluidcontour op 27 tot 30 meter uit de weg ligt. Op de noordgevel van de verdieping van 6 woningen, welke binnen de 48 dB geluidcontour liggen, bedraagt de geluidbelasting LDEN incl. 5 dB aftrek 49 dB en wordt de voorkeurswaarde met 1 dB overschreden. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

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

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

De 6 woningen hebben tenminste 3 geluidluwe gevels en komen op ruime kavels waardoor ook de geluidbelasting op de buitenruimte (tuin/terras) voldoende laag is. Voor deze woningen is daarmee ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor 6 woningen kan een hogere waarde worden vastgesteld van 49 dB.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Uit raadpleging van de geluidplafondkaart heeft het meest nabij gelegen punt van de spoorlijn Zwolle – Emmen een geluidsproductieplafond (GPP) van 59,8 dB. Dit betekent dat voor realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen een zone van 200 meter van deze spoorweg het aspect railverkeerslawaai onderzocht moet worden. Onderhavig plangebied<sup>1</sup> bevindt zich op meer dan 2 kilometer afstand ten opzichte van deze spoorlijn en ligt hiermee buiten de wettelijke geluidszone. Het nader beschouwen van railverkeerslawaai kan dan ook achterwege blijven.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

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

### 5.1.3 Conclusie

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

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

### 5.2.2 Situatie plangebied

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een bodemkundig vooronderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Hieruit blijkt dat het plangebied uit agrarische gronden bestaat en welke effecten de agrarische activiteiten hebben gehad op de bodem. Er is een inventarisatie gemaakt van zones en objecten die verontreinigend kunnen zijn en verder onderzocht moeten worden. In het ontwerpbestemmingsplan zal het volledige bodemonderzoek worden opgenomen.

### 5.2.3 Conclusie

Vervolgonderzoek is noodzakelijk om de bodemkwaliteit in kaart te brengen.

---

<sup>1</sup> Hierbij is uitgegaan van de meest nabijgelegen woningen ten opzichte van de spoorlijn.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

Windmill Milieu en Management heeft een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

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

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

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

### 5.4.2 Situatie plangebied

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





Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

### Ponypark City

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

Voor het overige blijkt uit de inventarisatie dat de locatie:

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

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst

geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

### 5.5.3.2 Externe werking

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

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

### 5.5.3.3 Interne werking

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

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

#### Ponypark City

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

#### Agrarische bedrijvigheid

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

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

### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Geur (Wet geurhinder)

### 5.6.1 Algemeen

#### 5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

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

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

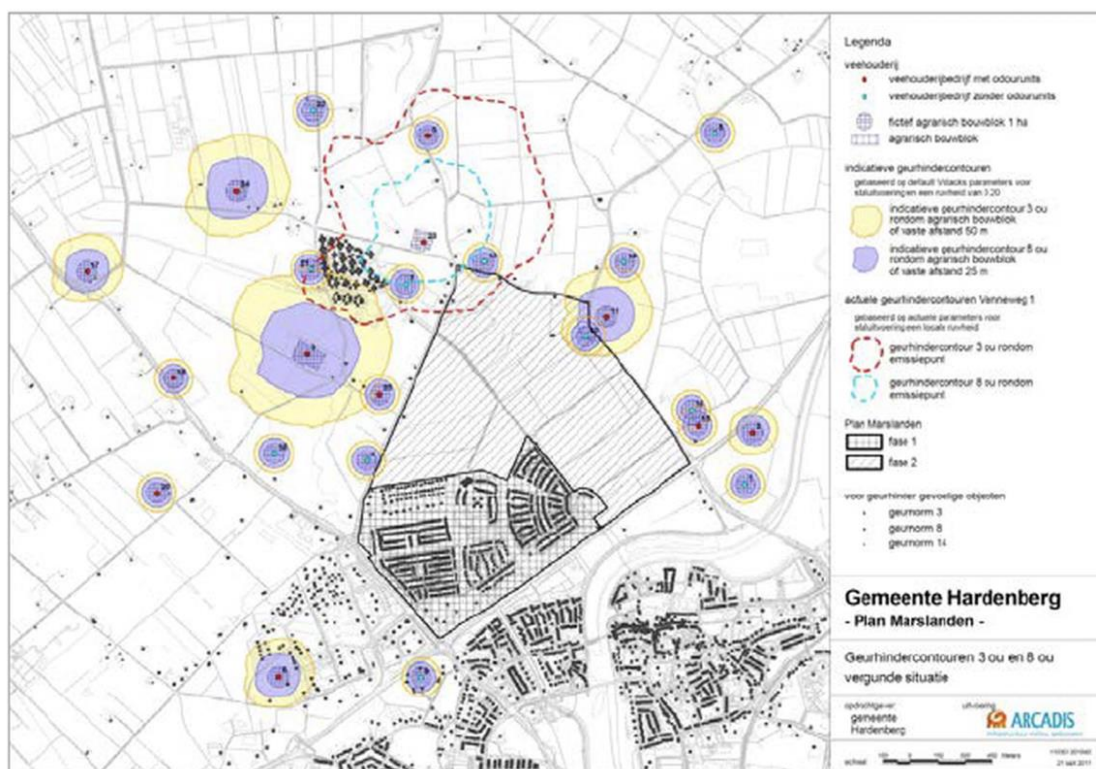
Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

### 5.6.1.2 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg

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

### 5.6.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.2 Geurhindercontouren rond veehouderijen (Bron: Arcadis)

Uit het figuur blijkt dat de geurhindercontouren deels overlappen met het plangebied van Havezate Es. Met de

invulling van het plan voor Havezate Es wordt rekening gehouden met de aanwezige geurhindercontouren, door geen geurgevoelige objecten te plannen binnen de contouren.

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

### 5.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft een 'Quickscan natuurwaardenonderzoek' uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 6.

### 5.6.2 Gebiedsbescherming

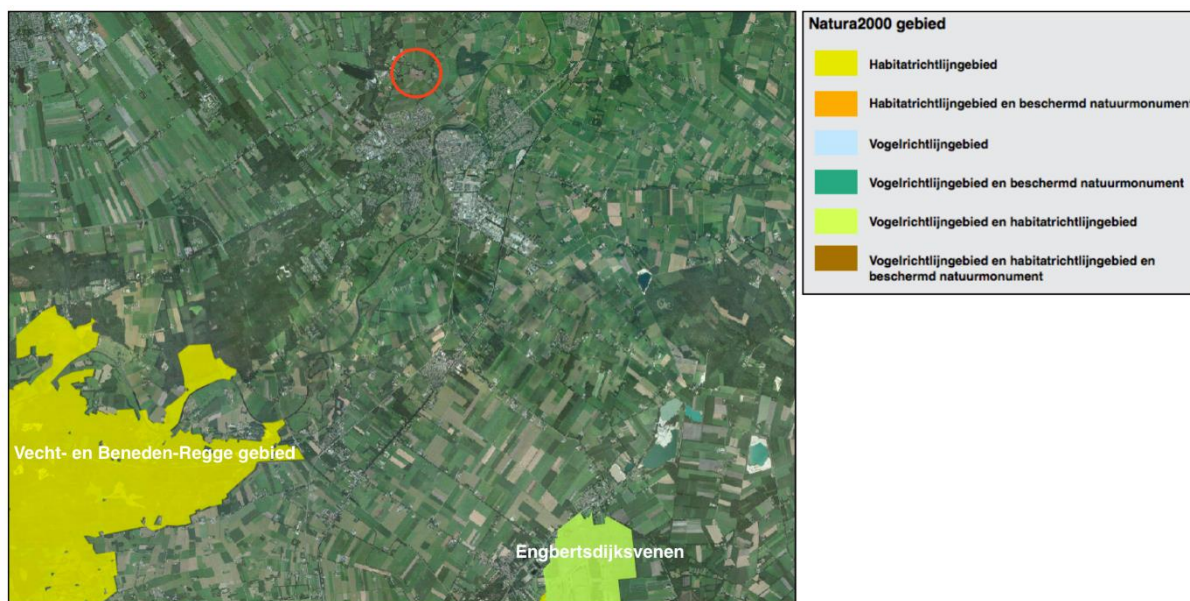
#### 5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

#### 5.6.2.1.1 Resultaten quickscan

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

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



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

Mogelijk leiden vervoersbewegingen van en naar het plangebied tot een toename van de depositie van verontreinigende stoffen in beschermd natuurgebied in de omgeving. Deze effectbeoordeling is complex en dient in een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. In navolgende subparagraaf wordt nader op dit onderzoek ingegaan.

#### 5.6.2.1.2 Resultaten stikstofdepositie onderzoek

Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

Uit de berekening blijkt dat vanwege het plan 'Havezate Es' te Hardenberg, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van nabij gelegen Natura 2000-gebieden een stikstofdepositiebijdrage berekend wordt van ten hoogste 0,00 mol N/ha/jaar. Er is derhalve geen sprake van een toename van de stikstofdepositie.

Conform de nota van toelichting bij het Besluit van 11 oktober 2016, houdende regels ter uitvoering van de Wet natuurbescherming (Besluit natuurbescherming) blijkt dat een waarde van 0,05 mol per hectare per jaar overeenkomt met een depositie die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

Gezien het feit dat een stikstofdepositietoename van 0,05 mol N/ha/jaar als verwaarloosbaar wordt geacht, is het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde.

Een toename van 0,05 mol/ha/jaar of minder is in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) vergunningsvrij, en derhalve te allen tijde vergunbaar.

#### 5.6.2.2 Nederlands Natuurnetwerk (NNN)

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

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



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

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

### 5.6.3 Soortenbescherming

#### 5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is ook de Wnb van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Zoals in de inleiding van deze paragraaf reeds is aangegeven heeft Natuurbank Overijssel een 'Quickscan natuurwaardenonderzoek' uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in navolgende subparagrafen opgenomen. De volledige onderzoeksrapportage in bijlage 6. Opgemerkt wordt dat nadien de percelen Havezateweg 3/Collendoornerdijk 3 zijn meegenomen. Hiervoor is een aanvullend onderzoek uitgevoerd, welke opgenomen is in bijlage 9 bij deze toelichting.

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

##### Quickscan

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernietigen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

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

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

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

#### Vervolg

Op basis van de Quickscan zijn er vermoedelijk een aantal beschermde soorten aanwezig in het onderzoeksgebied. Hiervoor is door Natuurbank Overijssel nader onderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting.

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

De aanvraag Wet natuurbescherming is momenteel in voorbereiding.

#### *5.6.3.3 Havezateweg 3/Collendoornerdijk 3*

##### Quickscan

De wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten kunnen op basis van het uitgevoerde onderzoek niet definitief vastgesteld worden. Mogelijk bezetten vleermuizen er een verblijfplaats en bezetten steen- en bosuil er een rust- en nestplaats welke door uitvoering van de voorgenomen activiteiten verloren gaan. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten voor deze soorten inzichtelijk te krijgen is aanvullen onderzoek vereist. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het daarvoor geldende desbetreffende protocol. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging buiten beschermd (natuur)gebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. In het kader van de zorgplicht worden geen specifieke maatregelen voorgesteld.

##### Vervolg

Het nader onderzoek wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### **5.6.4 Conclusie**

Nader onderzoek op de percelen Havezateweg 3/Collendoornerdijk 3 is vereist om een volledig beeld van het aspect ecologie te krijgen.



## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

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

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

Laagland Archeologie heeft in voorliggend geval een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Hierna is het advies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

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

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

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

### 5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de omgeving bevindt zich uitsluitend aan de De Kerkdijk 1 een rijksmonument. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten (bijv. ontnemen zichtlijn) op dit monument. 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.

### 5.8.3 **Conclusie**

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan. Voor archeologie is vervolgonderzoek vereist. Middels het opnemen van dubbelbestemmingen zijn mogelijk archeologische waarden in voldoende mate beschermd.

## 5.9 **Besluit milieueffectrapportage**

### 5.9.1 **Algemeen**

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

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

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

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

### 5.9.2 **Situatie plangebied**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze subparagraaf nader ingevuld.

### 5.9.3 **Conclusie**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze subparagraaf nader ingevuld.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

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

#### 6.1.2 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

#### 6.1.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2014-2018

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

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

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

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

## 6.2 Waterparagraaf

Hierna worden de waterhuishoudkundige aspecten behandeld.

### *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 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2014-2018' van de gemeente Hardenberg.

### *Hemelwater en oppervlaktewater*

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan wordt volledig gescheiden van afvalwater. Het hemelwater wordt op de kavels zelf geïnfiltreerd. Het plan zelf voorziet in beginsel niet in de aanleg van oppervlaktewater.

In het kader van onder andere de ontwikkeling Marslanden is de gemeente Hardenberg met het waterschap Vechtstromen in het Lokaal Bestuursakkoord Water overeengekomen bergende voorzieningen te treffen. Buiten het gebied wordt ruimte gereserveerd voor het bergen van 570.000 m<sup>3</sup> water, waarbij een voorziening getroffen wordt voor het bergen van 166.000 m<sup>3</sup> bij de planuitwerking van Marslanden II. Daarmee kan onder andere aan de opgave voor Marslanden II en Havezathe Es worden voldaan.

### *Grondwater*

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingsgebied 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.

### *Convenant met het waterschap*

In het kader van de herijking wateropgave Vechtstromen Noord zijn de projecten uit het Lokaal Bestuursakkoord Water in 2015 opnieuw beoordeeld met het oog op gewijzigde inzichten in het omgaan met klimaatverandering en het streven naar meer kosteneffectiviteit. De resultaten van deze herbeoordeling zijn in grote lijnen verwoord in het document "Herijking wateropgave Vechtstromen Noord, 28 oktober 2015", dat is vastgesteld in de stuurgroep LBW van 28 oktober 2015. De gemeente Hardenberg en het waterschap Vechtstromen hebben in aanvulling hierop afspraken gemaakt over de consequenties van de herijking voor het gebied Collendoorn (Marslanden/Molengoot/Collendoornerveen). Het convenant is opgenomen als bijlage 11. Op basis van het convenant wordt het waterhuishoudkundige systeem verder uitgewerkt in samenspraak met het waterschap.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

#### 7.2.4 Algemene regels

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

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

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

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

#### **Agrarisch met waarden (artikel 3)**

Deze bestemming is met name opgenomen ter plaatse van de te behouden groenstructuren. Binnen deze bestemming ligt het accent op het gebruik als agrarische cultuurgrond, groen- en watervoorziening alsmede voor ontsluitingswegen en in- en uitritten. Gebouwen zijn niet toegestaan.

#### **Woongebied (artikel 4)**

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

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

Via enkele binnenplanse afwijkingen kent het plan een zekere flexibiliteit.

#### **Waarde – Archeologie (artikel 5 en 6)**

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

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Op 26 januari 2016 is door de gemeenteraad de Samenwerkingsovereenkomst “Hoofdlijnenakkoord” en bijbehorende Hoofdgrondexploitatie vastgesteld. Tevens is de Samenwerkingsovereenkomst Fase 1 en de deexploitaties Cirkel, Marshoogte en Havezate Es vastgesteld, waarbij ook de 5e begrotingswijziging 2016 is vastgesteld. In deze overeenkomsten is de economische uitvoerbaarheid vastgelegd.



## HOOFDSTUK 9      **INSPRAAK & VOOROVERLEG**

### **9.1      Vooroverleg**

#### **9.1.1    Het Rijk**

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

#### **9.1.2    Provincie Overijssel**

Het plan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie.

#### **9.1.3    Waterschap Vechtstromen**

Het plan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap.

### **9.2      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.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

- Bijlage 1:      Locatiekeuze laddertoets Havezate Es**
  
- Bijlage 2:      Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008**
  
- Bijlage 3:      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
  
- Bijlage 4:      Vooronderzoek bodemkwaliteit**
  
- Bijlage 5:      Onderzoek luchtkwaliteit**
  
- Bijlage 6:      Quickscan natuurwaardenonderzoek**
  
- Bijlage 7:      Stikstofdepositie onderzoek**
  
- Bijlage 8:      Nader onderzoek soortenbescherming**
  
- Bijlage 9:      Quickscan Havezateweg 3/Collendoornerdijk 3**
  
- Bijlage 10:     Archeologisch onderzoek**
  
- Bijlage 11:     Convenant met waterschap**