

# Het Heemse Hof Hardenberg

Ruimtelijke onderbouwing





# Rapport

## Ruimtelijke onderbouwing

**Aveco de Bondt BV**

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

[info@avecodebondt.nl](mailto:info@avecodebondt.nl)

[avecodebondt.nl](http://avecodebondt.nl)

---

# Het Heemse Hof Hardenberg

**project** Ruimtelijke onderbouwing Het Heemse Hof te  
Hardenberg  
**projectnummer** 232060  
**projectleider** Jeroen Hendriks

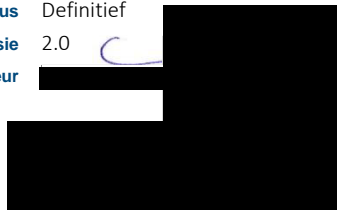
**datum** 11 december 2023  
**referentie** 232060\_AdB\_RAP\_0001\_v2.0

**opdrachtgever** Loostad Vastgoedontwikkeling B.V.  
**postadres** Postbus 485  
7300 AL APELDOORN  
**contactpersoon** De heer H. Broekhuizen

**status** Definitief

**versie** 2.0

**auteur**





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende planologische regeling	1
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	3
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>6</b>
3.1	Rijksbeleid	6
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	7
3.2.2	Omgevingsverordening Overijssel	7
3.2.3	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	8
3.3	Regionaal beleid	11
3.3.1	Woonagenda West Overijssel 2021-2025	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Omgevingsvisie Landstad Hardenberg	12
3.4.2	Programma Wonen	15
<b>4</b>	<b>Planologisch relevante milieuaspecten</b>	<b>17</b>
4.1	Bodem	17
4.2	Waterhuishouding	17
4.3	Archeologie	18
4.4	Ecologie	18
4.5	Akoestiek	20
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Verkeer en Parkeren	21
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>22</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.2	Economische uitvoerbaarheid	22

### Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Evaluatieverslag archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek bomen
Bijlage 4	Kapvergunning
Bijlage 5	Ecologisch onderzoek bebouwing
Bijlage 6	Verkennd ecologisch onderzoek dierenweide
Bijlage 7	Berekening stikstofdepositie



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Loostad Vastgoedontwikkeling B.V. is voornemens op het terrein van zorgcomplex Clara Feyoena Heem te Hardenberg de ontwikkeling “Het Heemse Hof” te realiseren. De voorgenoemde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 2 (zorg) appartementencomplexen, weten:

1. 23 vrije sector huurappartementen (gebouw A);
2. 22 sociale huurappartementen (gebouw B).

Aangezien op grond van de geldende beheersverordening ter plaatse enkel zorgwoningen toegestaan zijn, is de ontwikkeling van de sociale en vrije sector huurappartementen in strijd met de gebruiksregels van de beheersverordening. De gemeente kan middels het nemen van een afwijkingsbesluit medewerking verlenen aan deze ontwikkeling. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter onderbouwing van dit besluit. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft enkel betrekking op het strijdige gebruik in de gebouwen A en B.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het terrein van zorgcomplex Clara Feyoena Heem aan de zuidwest zijde van Hardenberg. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrenst door een groenzone die het terrein scheidt van de woningen aan de Elzenlaan.



Afbeelding 1.1: Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd)

## 1.3 Vigerende planologische regeling

Ter plaatse van het plangebied geldt de beheersverordening “Hardenberg – Wonen”, vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 28 juni 2016. Op grond van deze beheersverordening is aan het plangebied de bestemming “Woongebied – Zorgwonen” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” toegekend.



Op grond van deze bestemming zijn o.a. zorgwoningen met daarbij behorende dienstverlening en voorzieningen toegestaan. Een zorgwoning is gedefinieerd als een woning die is bedoeld voor huisvesting van hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die ter plaatse activiteiten verrichten voor deze hulpbehoevenden.

Aangezien in de gebouwen A en B (zie afbeelding 2.1 in paragraaf 2.2) tevens bewoning voor niet hulpbehoevenden en/of hulpverleners mogelijk wordt gemaakt, is het voornemen in strijd met de gebruiksregels van de beheersverordening. Qua bouwregels voldoet het bouwplan aan de geldende bepalingen.

Op grond van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” worden eisen gesteld aan het uitvoeren van archeologisch onderzoek, in paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

#### 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie en het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de uitvoerbaarheid.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is ter plaatse het zorgcomplex Clara Feyoena Heem van Saxenburgh aanwezig. Dit zorgcomplex wordt momenteel herontwikkeld. Ter plaatse van het plangebied was in het verleden een (dieren)weide en een bestaand deel van het te slopen complex gesitueerd.

De beoogde ontwikkeling van Het Heemse Hof sluit aan bij de algehele herontwikkeling die momenteel plaats vindt op het terrein.

### 2.2 Nieuwe situatie

In lijn met de gebruiksregels van de beheersverordening ging het oorspronkelijke plan uit van enkel zorgappartementen. Om na te gaan of er voldoende behoefte aanwezig is naar zorgwoningen voor mensen met een zorgindicatie hebben er verschillende bijeenkomsten plaatsgehad. Daarnaast hebben er veel verschillende marketingactiviteiten plaatsgevonden. Het resultaat van al deze activiteiten was dat er een grote vraag was naar deze appartementen, echter voldeed slechts een klein deel van de geïnteresseerden aan de voorwaarde van een zorgindicatie.

Gelet hierop is aan Mondria Advies de vraag gesteld om een analyse uit te voeren op de omvang van de doelgroep voor zorgappartementen op deze locatie van personen met een zorgindicatie. Uit deze analyse blijkt dat het moeilijk vast te stellen is (o.a. vanwege privacyregels) hoe groot de omvang is van de potentiële doelgroep. Wel wordt geconcludeerd dat vanwege het geringe aantal geïnteresseerden mét een zorgindicatie, ondanks de uitvoerige marketingcampagne, het aannemelijk is dat de doelgroep te gering is en derhalve een verruiming van de doelgroep naar bijvoorbeeld senioren met een mogelijk (toekomstige) zorgvraag, alsmede mantelzorgers een passende invulling betreft.

Naar aanleiding hiervan zijn de plannen qua programma gewijzigd waarbij nu uitgegaan wordt van de volgende functies:

1. 23 vrije sector huurappartementen (gebouw A);
2. 22 sociale huurappartementen (gebouw B).

De woningen betreffen reguliere zelfstandige wooneenheden met als doelgroep mensen met een beperkte zorgvraag, mantelzorgers en senioren (55+) die (nog) geen zorgindicatie hebben. De woningen zijn echter zodanig ontworpen dat ze kunnen worden bewoond door mensen met een zorgindicatie, variërend van licht tot zwaar. Dit houdt in dat er bij voorkeur zowel met een Wmo- indicatie, Zvw-indicatie als Wlz-indicatie gewoond kan worden, maar mogelijk ook bewoners vanaf 55 jaar zonder indicatie. De woningen worden zorggeschikt ontwikkeld, wat inhoudt dat de woningen drempelloos, constructief voorbereid op een tillift en sanitair is rolstoel/bedgeschikt conform uitgangspunten Woonkeur. De woonblokken worden zelf niet uitgerust met algemene voorzieningen. Bewoners kunnen wel gebruik maken van de naastgelegen, uitgebreide algemene voorzieningen van het woon-zorgcomplex Clara Feyoena.

De toevoeging van (sociale) huurappartementen voorziet in een concrete vraag naar dit type woningen en zijn aanvullend op het reeds aanwezige zorgconcept.



Afbeelding 2.1: Situatietekening





Afbeelding 2.2: Impressie Blok A



Afbeelding 2.3: Impressie Blok B



## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

##### Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

##### Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

##### Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.

#### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

##### Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de



ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
4. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
5. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

### Beoordeling

Zowel kwalitatief als kwantitatief blijkt er voldoende vraag naar de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de regionaal vastgelegde woningafspraken (zie paragraaf 3.3.) blijkt dat er voor Hardenberg een flinke opgave ligt om te voorzien in extra woningen. De huidige plancapaciteit (harde én zachte plannen) is onvoldoende om in de huidige en toekomstige behoefte te voorzien. Op basis van de gemeentelijke Omgevingsvisie en het Programma Wonen blijkt dat er een aanzienlijke vraag is naar woningen voor senioren. Onderhavige ontwikkeling voorziet in deze vraag en zorgt daarnaast voor beweging op de woningmarkt en doorgroeimogelijkheden voor anderen. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

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

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

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

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt



resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### Of- generieke beleidskeuzes

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

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

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

#### Waar- ontwikkelingsperspectieven

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



spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

### Hoe- gebiedskenmerken

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

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

### Beoordeling

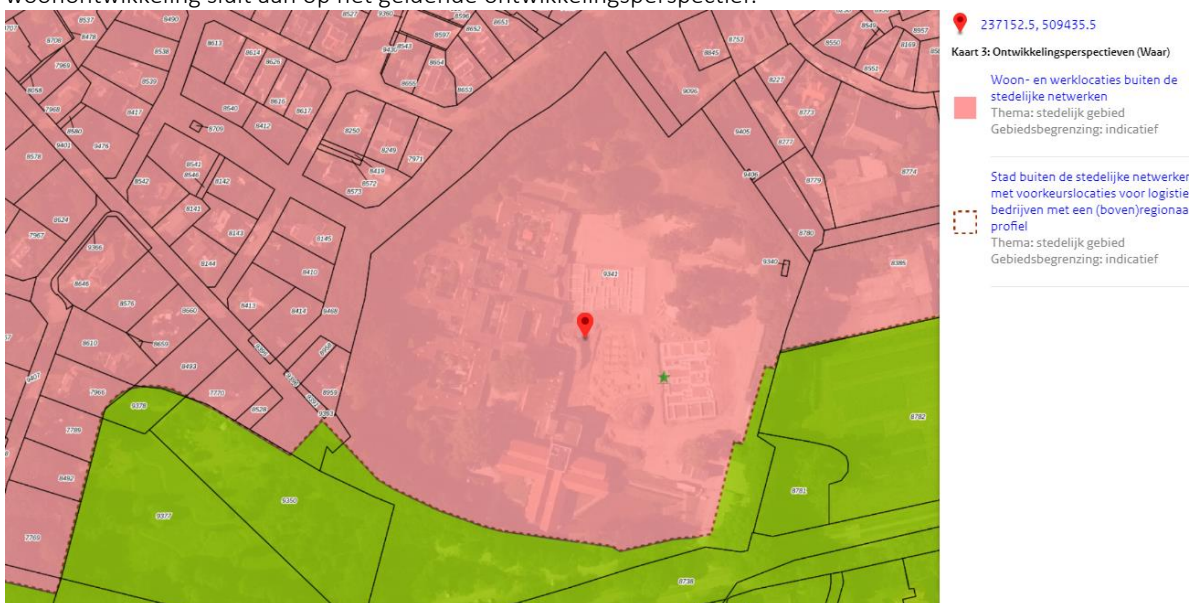
Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### *Of - Generieke beleidskeuzes*

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een inbreidingslocatie in aansluiting op een bestaande woon-zorglocatie. Uit paragraaf 3.1 is reeds gebleken dat er zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Waar – Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De beoogde woonontwikkeling sluit aan op het geldende ontwikkelingsperspectief.



Afbeelding 3.1: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)



### Hoe – Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat het plangebied in de kern van Hardenberg ligt.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955-nu'. De voorgenomen ontwikkeling sluit qua aard en omvang aan bij de omliggende bebouwing en functies en is daarmee passend binnen de kaders van de stedelijke laag.



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart 'Stedelijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de leefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. In de omgeving van het plangebied zijn in de laag van beleving geen relevante kenmerken aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling op grond van het provinciaal beleid passend is.



### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Woonagenda West Overijssel 2021-2025

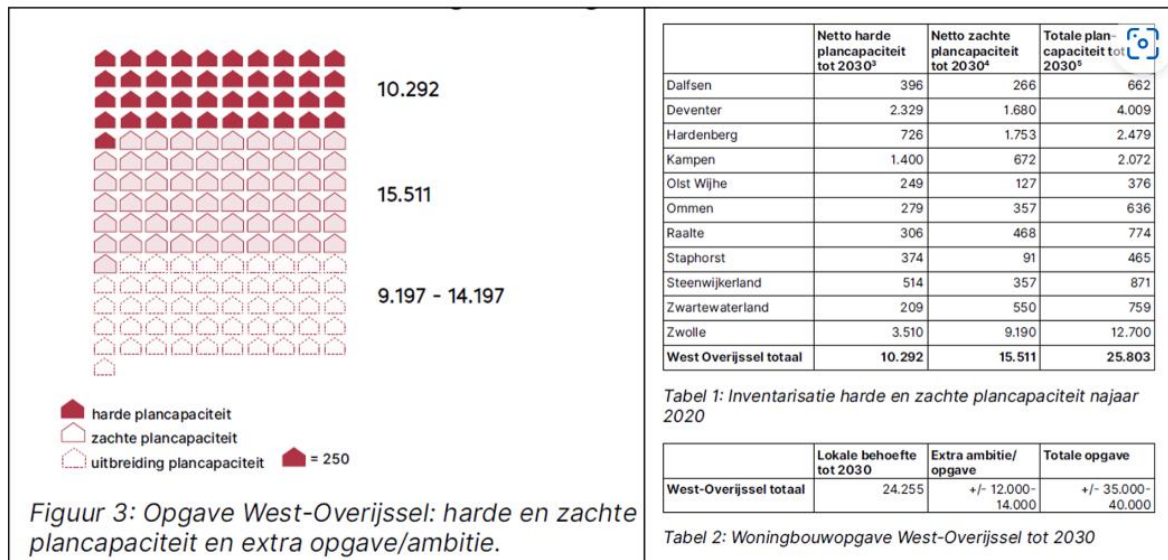
De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Voor de periode 2021-2025 krijgen die afspraken vorm in twee regionale Woonagenda's: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

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

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

#### Capaciteit en woningbehoefte

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



Afbeelding 3.3: Harde en zachte plancapaciteit najaar 2020 en woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

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



Met voorgenomen ontwikkeling worden er 45 woningen in de kern Hardenberg toegevoegd en wordt daarmee een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave en regionale afspraken.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

##### Algemeen

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

De gemeente en samenleving zijn verbonden. De Hardenbergers hebben altijd de blik naar buiten. Ze zien voortdurend kansen. Door een goede samenwerking tussen inwoners, overheid en bedrijfsleven benutten we de kansen die zich voordoen. De gemeente speelt in op toekomstige veranderingen, veert mee, verbindt en investeert waar nodig.

De kernen zijn onderling sterk verbonden. Platteland en stad raken steeds meer verweven. De gemeente combineert de kracht van het platteland met een compleet stedelijk voorzieningenniveau. Voor een grensgemeente is dat een unieke prestatie.

De gemeente zoekt de regionale verbinding. Hardenberg is onderdeel van de regio Zwolle. Daarnaast zijn er sterke verbindingen met Twente en Drenthe.

##### Ambitie

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

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

- de groei vasthouden en doortrekken;
- kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker;
- ruimte als troefkaart;
- bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden.





### De groei vasthouden

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

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

### Kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker

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

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

### Ruimte als troefkaart

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

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

### Bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden

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

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



## Thema's

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

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

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

### Hardenberg voor elkaar: aantrekkelijk wonen

#### *Aantrekkelijk wonen*

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

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

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

De belangrijkste opgaven betreffen:

- samen met het onderwijs en bedrijfsleven starten met een marketingcampagne om mensen naar de gemeente te trekken. Doel is het vasthouden van de bevolkingsgroei en daarmee ons voorzieningenniveau in stand te kunnen houden;
- de gemeente breidt de woningvoorraad uit en verbetert deze. De woningvoorraad ziet er de komende 5-10 jaar als volgt uit:
  - Tot 2035 zijn tenminste 3.500 woningen nodig. 3.000 daarvan wil de gemeente bouwen voor 2030. Dit betekent dat er van 2022 tot 2026 jaarlijks 300 nieuwe woningen nodig zijn.
  - in en rond de centra maakt de gemeente het woningaanbod diverser;
  - in de uitleggebieden bouwt de gemeente vooral voor de overloop van de regio Zwolle (startende huishoudens) en op een enkele locatie voor de hogere inkomens;
  - de gemeente wil goed inspelen op de marktvrage, zowel qua aantal als type woning. Daarom zorgt de gemeente voortdurend voor voldoende nieuwe woonbestemmingen in de bestemmingsplannen;



- samen met woningcorporaties gaat de gemeente voor tijdelijke uitbreiding, verduurzaming en transformatie van minimaal 300 sociale huurwoningen tot 2023;
- de gemeente stimuleert woningeigenaren om te investeren in duurzaamheid en levensloopbestendigheid;
- het woningbouwprogramma is gebaseerd op leefbaarheid, ook op de langere termijn.
- in samenspraak met ontwikkelaars en consumenten richt de gemeente zich vooral op kleine woningbouwprojecten. Zo kan goed ingespeeld worden op woontrends.
- de gemeente verbetert de woonkwaliteit door woningen te renoveren. Zo ontstaat een diverse woningvoorraad die levensloopgeschikt en energiezuinig is. Om een tijdelijke piek in de woningbehoefte tot 2025-2030 op te vangen is gestart met het versnellen van de nieuwbouw.
- samen met de (dorps)gemeenschappen werkt de gemeente aan kaders voor nieuwe woningbouwontwikkelingen en aanpassingen van de bestaande woningvoorraad.

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

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de ambitie om nieuwe woningen te bouwen in de gemeente Hardenberg. De woningen die worden gebouwd zijn geschikt voor senioren en mensen met een (mogelijk toekomstige) zorgvraag. Hiermee wordt in lijn met de ambities uit de omgevingsvisie een ontwikkeling gerealiseerd met aandacht voor de demografische ontwikkelingen. Er wordt een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd waarbij de toekomstige bewoners, indien een zorgbehoefte zich voordoet, waar nodig gebruik kunnen maken van het zorgaanbod en faciliteiten van zorgcomplex Clara Feyoena Heem en zodoende in hun woning kunnen blijven wonen.

In paragraaf 3.4.2 wordt het voornemen getoetst aan het 'Programma Wonen'. Hieruit blijkt dat er zowel kwalitatief als kwantitatief sprake is van behoefte naar de voorgenomen woningbouw. Geconcludeerd wordt dat het initiatief hiermee naadloos aansluit bij de ambities zoals verwoord in de gemeentelijke omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'.

## 3.4.2 Programma Wonen

### Algemeen

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

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

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

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



In tegenstelling tot de situatie in de meeste andere Nederlandse plattelandsgemeenten is in de gemeente Hardenberg nieuwbouw noodzakelijk om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen. Volgens de prognoses is er in de gemeente Hardenberg de komende tien jaar behoefte aan ruim 1.600 nieuwe woningen.

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

### De juiste woning voor elk huishouden

De gemeente Hardenberg heeft voor elke doelgroep specifieke ambities. De belangrijkste ambities zijn om voldoende betaalbare woningen voor starters te realiseren, doorstromers in beweging te krijgen en geschikte woningen voor senioren te realiseren.

Om voor starters meer opties te bieden wil de gemeente meer betaalbare woningen in zowel koop- als huursector bouwen. Het gaat hierbij om kleinere rij- of hoekwoningen of appartementen (met name in de grote kernen). Voor de doorstromers wil de gemeente ruime grondgebonden koopwoningen realiseren. Voor de senioren is het beleid enerzijds gericht op de aanpassing van de bestaande woningvoorraad en anderzijds op het realiseren van vernieuwende, kleinschalige, woonzorginitiatieven.

### Doorstromers in beweging

Doorstromers vormen de grootste groep op de woningmarkt in Hardenberg. Hardenberg is een echte gezinsgemeente. In deze levensfase zijn huishoudens op zoek naar een ruimere woning of wil men doorstromen van een huur- naar een koopwoning. Het aanbod aan ruime grondgebonden koopwoningen dat vanuit de bestaande voorraad op de markt komt, is te klein om te voorzien in de verwachte vraag. Dit komt doordat oudere huishoudens (die vaak in dit type woning wonen) steeds minder verhuisgeneigd zijn. Deze huishoudens wil de gemeente verleiden te verhuizen met aantrekkelijk nieuw woningaanbod in en rond het centrum van Hardenberg en Dedemsvaart.

### Toetsing van het initiatief aan het Programma Wonen

Voorliggend ontwikkeling voorziet in het realiseren van 45 woningen. Het gaat om appartementen in de sociale en vrije huursector. De ontwikkeling is kwantitatief passend binnen de woonvisie die uitgaat van het bouwen van ruim 1.600 nieuwe woningen in de komende 10 jaar. Kwalitatief is de ontwikkeling eveneens passend aangezien het realiseren van sociale huurappartementen specifiek in het Programma Wonen genoemd worden als speerpunten. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het 'Programma Wonen'. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en geschikte woningen voor senioren te realiseren. Het initiatief geeft daarnaast invulling aan de ambitie om vernieuwende, kleinschalige woonzorginitiatieven te realiseren waarbij in aanvulling op de huidige doelgroep tevens mensen met een beperkte zorgvraag, mantelzorgers en senioren (55+) die (nog) geen zorgindicatie hebben een woonplek kunnen vinden en gebruik kunnen maken van de zorg- en aanvullende faciliteiten met een hoge kwaliteit van het zorgcentrum Clara Feyoena.



## 4 Planologisch relevante milieuaspecten

Volgens artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig project heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek.

In de vigerende beheersverordening is reeds onderbouwd dat ter plaatse van het plangebied zorgwoningen milieuplanologische mogelijk zijn. De beoogde woonfunctie kent ten opzichte van een zorgwoning geen andere eisen. Voor enkele aspecten zal dan ook verwezen worden naar de onderbouwing uit de geldende beheersverordening.

### 4.1 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreinigingen er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt.

### Beoordeling

Door Econsultancy is in 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 6547.012 d.d. 22 maart 2022). Uit dit onderzoek is gebleken dat enkel de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. Er bestaat geen noodzaak tot sanering of het uitvoeren van nader onderzoek. Het bodemonderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd.

### 4.2 Waterhuishouding

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt.



Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

### Beoordeling

Met de realisatie van een woonfunctie in plaats van een zorgwoonfunctie gaan geen waterhuishoudkundige effecten gepaard. De bebouwing is op grond van de vigerende beheersverordening reeds toegestaan en qua riolering kan de vuilwater- en de hemelwaterafvoer aangesloten worden op het gescheiden stelsel dat onder de ringweg op het terrein gelegen is.

### 4.3 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

De gemeente Hardenberg heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden doorvertaald in dubbelbestemmingen in haar bestemmingsplannen. Op basis geldende beheersverordening bevindt het plangebied zich in de dubbelbestemmingen 'Waarde — Archeologie 3'. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 275 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm beneden het maaiveld.

### Beoordeling

Aangezien de bodemingrepen een grotere oppervlakte kennen dan 275 m<sup>2</sup> hebben er verschillende archeologisch onderzoeken plaatsgevonden. Als laatste is er ter plaatse een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Gelet op het ontbreken van archeologische sporen is geadviseerd om verder geen nader onderzoek meer uit te voeren. Het evaluatieverslag van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd. Op een deel van de locatie waar gebouw A komt te staan, staat nu nog de huidige, maar nog te slopen zorgvoorziening van Clara Feyoena Heem. Ook hier is daarom geen nader onderzoek nodig.

### 4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb en richt zich onder meer op het verminderen van de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden en het versterken van de natuur.

Op 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' in werking getreden. De 'Boswet', de 'Flora en faunawet' en de 'Natuurbeschermingswet 1998' zijn per die datum ingetrokken. De Wet natuurbescherming vormt het



voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

## Beoordeling

### *Locatie gebouw A*

Ten behoeve van de realisatie van gebouw A dient de bestaande bebouwing ter plaatse gesloopt te worden. Om de ecologische effecten hiervan te onderzoeken is in 2018 door Econsultancy een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Hieruit kwam naar voren dat de bestaande bebouwing in potentie geschikt is voor vleermuizen. Gelet hierop is een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd en zijn de benodigde mitigerende maatregelen getroffen.

### *Locatie gebouw B*

Aangezien er ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling enkele bomen gekapt moeten worden, heeft er in 2022 door Buiting advies een ecologisch onderzoek plaatsgevonden op de aanwezigheid van beschermde verblijfplaatsen van dieren. Hieruit is gebleken dat er in de te kappen bomen geen geschikte verblijfplaatsen of nesten aangetroffen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd. Er is reeds een omgevingsvergunning afgegeven voor de benodigde kap van de bomen, deze vergunning is als bijlage 4 bijgevoegd.

Aanvullend op het onderzoek naar de bomen is er door Econsultancy ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de dierenweide. Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

### Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten op de locatie, geldt dat er bij het verwijderen van het groen buiten het broedseizoen geen overtredingen plaatsvinden. Binnen het broedseizoen moet echter eerst door een ecooloog worden geïnspecteerd of er broedgevallen zijn. Pas na inspectie kan worden bepaald of het groen kan worden verwijderd zonder de broedvogels te verstoren.

### Streng beschermde grondgebonden zoogdieren

De struwelen/hagen in het plangebied kunnen onderdak bieden aan egels, steenmarters, kleine marterachtigen en de grote bosmuis. Voor egels en kleine marterachtigen is geen aanvullend onderzoek nodig volgens de regelgeving van de provincie Overijssel en kan er direct worden overgestapt op een ontheffingsaanvraag. Voor steenmarters en de grote bosmuis is wel nader onderzoek vereist.

### Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Binnen het plangebied is geen geschikt voortplantingswater aanwezig voor streng beschermde en algemene soorten. Struwelen en hagen dienen als geschikt overwinteringshabitat voor algemene amfibieënsoorten maar ook mogelijk voor de streng beschermde poelkikker. Er geldt een zorgplicht voor de algemene soorten en er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de poelkikker.

Op basis van het uitgevoerde ecologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van het deelgebied 'gebouw B' nog nader onderzoek uitgevoerd moet worden en/of een ontheffing Wet natuurbescherming benodigd is. Gelet op het type van de potentieel aanwezige beschermde soorten in combinatie met de mogelijkheden voor het treffen van voldoende mitigerende maatregelen staan de resultaten van het ecologisch onderzoek de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. De rapportage van het onderzoek van Econsultancy is als bijlage 6 bijgevoegd.



### *Stikstofdepositie*

Ten aanzien van de stikstofgevolgen op in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden is een indicatie berekening uitgevoerd waarbij de volgende worst-case uitgangspunten zijn gehanteerd:

- 1.000 draaiuren STAGE IV materieel
- 20.000 liter brandstof
- 1.200 liter AdBlue
- 4.000 x licht verkeer
- 250 x middelzwaar verkeer
- 500 x zwaar verkeer

Uit de berekening blijkt dat de werkzaamheden in de realisatiefase niet zullen leiden tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar. De uitgevoerde berekening is als bijlage 7 bijgevoegd.

## **4.5 Akoestiek**

Bij het doorlopen van een procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een onderzoeksplicht voor geluid. Dit onderzoek richt zich op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen. Wanneer nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt binnen de onderzoek zone van de aanwezige wegen, moet akoestisch onderzoek plaatsvinden.

### **Beoordeling**

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de geluidzone van een weg, is onderzoek naar de geluidbelasting niet benodigd.

## **4.6 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

### **Beoordeling**

Op basis van de Signaleringskaart EV blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen gelegen zijn.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer dient onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.





Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m2 kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### Beoordeling

De realisatie van in totaal 45 appartementen valt ruimschoots binnen de kaders van het besluit ‘Niet in betekenende mate’. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant effect op de luchtkwaliteit.

### 4.8 Verkeer en Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

### Beoordeling

Qua verkeer wordt qua ontsluiting aangesloten op de ringweg die over het terrein van Clara Feyoena Heem loopt. Deze ringweg sluit aan op de bestaande aansluiting op de Rheezerweg. De ontwikkeling kent een verkeersgeneratie van maximaal 360 mvt/etmaal. De verkeerskundige inrichting op het terrein van Clara Feyoena Heem is van dien aard dat deze verkeersgeneratie niet tot problemen zal leiden. Ook de Rheezerweg kan deze verkeersgeneratie aan. Zondermeer kan gesteld worden dat de verkeersgeneratie die met de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat niet zal leiden tot verkeerskundige knelpunten en/of onveilige situaties.

Qua parkeernorm wordt aangesloten op de gemeentelijke Parkeernormennota. Het plangebied valt onder de categorie ‘rest bebouwde kom’ in een ‘weinig stedelijk gebied’. Voor huurappartementen in de goedkope en/of middencategorie geldt een parkeernorm van 1,0. Gebouw A bestaat uit vrije sector huurappartementen waarvoor een hogere parkeernorm geldt. Gelet het type appartementen en de bijbehorende doelgroep (senioren) zal het type bewoners en het daarbij behorende autogebruik niet vergelijkbaar zijn met standaard vrije sector appartementen. Een parkeernorm van 1,0 wordt daarom ook voor gebouw A als passend gezien. Voor gebouw A is dus uitgegaan van de realisatie van 23 parkeerplaatsen en gebouw B 22 parkeerplaatsen.



## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning wordt voorbereid met afdeling 3.4, de uitgebreide voorbereidingsprocedure, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze procedure bestaat uit verschillende fasen. Naast de formele voorbereidingsprocedure hechten de gemeente en de initiatiefnemers er waarde aan de ontwikkeling in goed overleg met de buurt te realiseren. Gelet hierop hebben er reeds verschillende informatiebijeenkomsten plaatsgevonden, de laatste op 1 juni 2023. Uit de opkomst op deze bijeenkomst (ca. 100 personen) blijkt dat er veel belangstelling en interesse in de ontwikkeling is, met name door mensen zonder zorgindicatie. In overleg met de buurtbewoners is ervoor gekozen de situering van de gebouwen aan te passen waardoor de gebouw A en C nu verder van de Elzenlaan af gesitueerd zijn, een wens van de buurtbewoners. Tevens is de groenzone aan de oostelijke zijde mede op verzoek van de bewoners in dat gebied gerespecteerd.

#### Vooroverleg

PM.

#### Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode is er mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het voornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade. Schade, toegebracht door deze planologische wijziging, zal worden verhaald op de aanvrager van het bouwplan middels een gesloten planschadeovereenkomst tussen gemeente en aanvrager.



## Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek



## Bijlage 2 Evaluatieverslag archeologisch proefsleuvenonderzoek



## Bijlage 3 Ecologisch onderzoek bomen



## Bijlage 4 Kapvergunning



## Bijlage 5 Ecologisch onderzoek bebouwing



## Bijlage 6 Verkennend ecologisch onderzoek dierenweide





## Bijlage 7 Berekening stikstofdepositie

