

# **Ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling Cort van der Lindenstraat**

**Status: Ontwerp**

**Juli 2025**

## **Ruimtelijke onderbouwing "Herontwikkeling Cort van der Lindenstraat"**

Plannaam: Herontwikkeling Cort van der Lindenstraat  
Plantype: Onderbouwing ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)  
Status: Ontwerp  
Datum: Juli 2025

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>4</b>
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED.....	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN .....	5
1.4	LEESWIJZER .....	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>WIJZIGING VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING .....</b>	<b>7</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.2	HET VOORNEMEN .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BELEIDSKADERS.....</b>	<b>11</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	12
3.3	REGIONAAL BELEID .....	17
3.4	GEMEENTELIJK BELEID .....	18
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....</b>	<b>24</b>
4.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN .....	24
4.2	BODEMKWALITEIT .....	25
4.3	LUCHTKWALITEIT .....	26
4.4	GEUR .....	26
4.5	TRILLINGEN .....	27
4.6	GEZONDHEID .....	28
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN .....</b>	<b>30</b>
5.1	VIGEREND BELEID .....	30
5.2	WATERASPECTEN .....	31
5.3	WATERTOETSproces EN WATERHUISHOUDING PROJECTGEBIED .....	31
5.4	CONCLUSIE.....	32
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WAARBORGEN VAN DE VEILIGHEID .....</b>	<b>33</b>
6.1	ALGEMEEN.....	33
6.2	SITUATIE IN EN BIJ HET PROJECTGEBIED .....	33
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN</b>	<b>35</b>
7.1	ALGEMEEN.....	35
7.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING .....	35
7.3	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....	37
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>BESCHERMING VAN DE NATUUR .....</b>	<b>39</b>
8.1	GEBIEDSBESCHERMING .....	39
8.2	SOORTENBESCHERMING .....	40
8.3	CONCLUSIE.....	40
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>BEHOUDEN VAN DE STAAT EN WERKING VAN INFRASTRUCTUUR EN VOORZIENINGEN.....</b>	<b>41</b>
9.1	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE .....	41
<b>HOOFDSTUK 10</b>	<b>MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....</b>	<b>43</b>
10.1	WETTELIJK KADER.....	43
10.2	SITUATIE PROJECTGEBIED .....	43
10.3	CONCLUSIE.....	44

## **HOOFDSTUK 11      UITVOERBAARHEID.....45**

- 11.1      ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 45
- 11.2      MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ..... 45

## **HOOFDSTUK 12      EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 47**

### **BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....48**

- BIJLAGE 1      VERKENNEND BODEMONDERZOEK ..... 48
- BIJLAGE 2      AERIUS BEREKENING ..... 48
- BIJLAGE 3      NATUURWAARDENONDERZOEK FLORA EN FAUNA ..... 48
- BIJLAGE 4      AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING ..... 48
- BIJLAGE 5      PARTICIPATIEVERSLAG ..... 48



## HOOFDSTUK 1

## INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op de kruising van de Cort van der Lindenstraat, de Kerkweg en de G.K. van Hogendorpstraat te Bergentheim, staan een viertal blokken rijwoningen. De aanwezige 16 woningen verouderen en zijn aan vervanging toe. Initiatiefnemer van voorliggend project is voornemens om de bestaande woningen te slopen en hier 28 gestapelde woningen voor terug te bouwen. Het gaat om drie gebouwen, waarbij twee gebouwen ruimte bieden aan 8 woningen en één blok voor 12 woningen.

Met deze opzet kunnen twee doelgroepen gehuisvest worden binnen het projectgebied. De woningen op de benedenverdieping worden gelijkvloers uitgevoerd en zijn daarmee levensloopbestendig. De woningen op de bovenverdieping zijn geschikt voor starters. Door de nieuwe indeling ontstaat een gezamenlijke groene ruimte in het midden van het plangebied. De voordeuren van de bovenwoningen zullen via deze ruimte toegankelijk zijn. De gelijkvloerse woningen zijn toegankelijk vanaf de straatkant. Het geheel wordt groen ingepast. De initiatiefnemer voor voorliggende ontwikkeling is de woningcorporatie Vechtdal Wonen.

Om het voornemen mogelijk te maken, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient op basis van artikel 8.0 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

### 1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt tussen de Kerkweg, de Gijsbert Karel van Hogendorpstraat en de Cort van der Lindenstraat in. Het projectgebied staat kadastraal bekend als sectie AC, nummers 616, 617, 618, 619 en 3111 (deels), gemeente Ambt-Hardenberg.

In onderstaande afbeelding (links) is met een rode ster de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de omgeving. In de rechteraafbeelding is het projectgebied rood omlijnd.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: Openstreetmap.org)

## 1.3 Het omgevingsplan

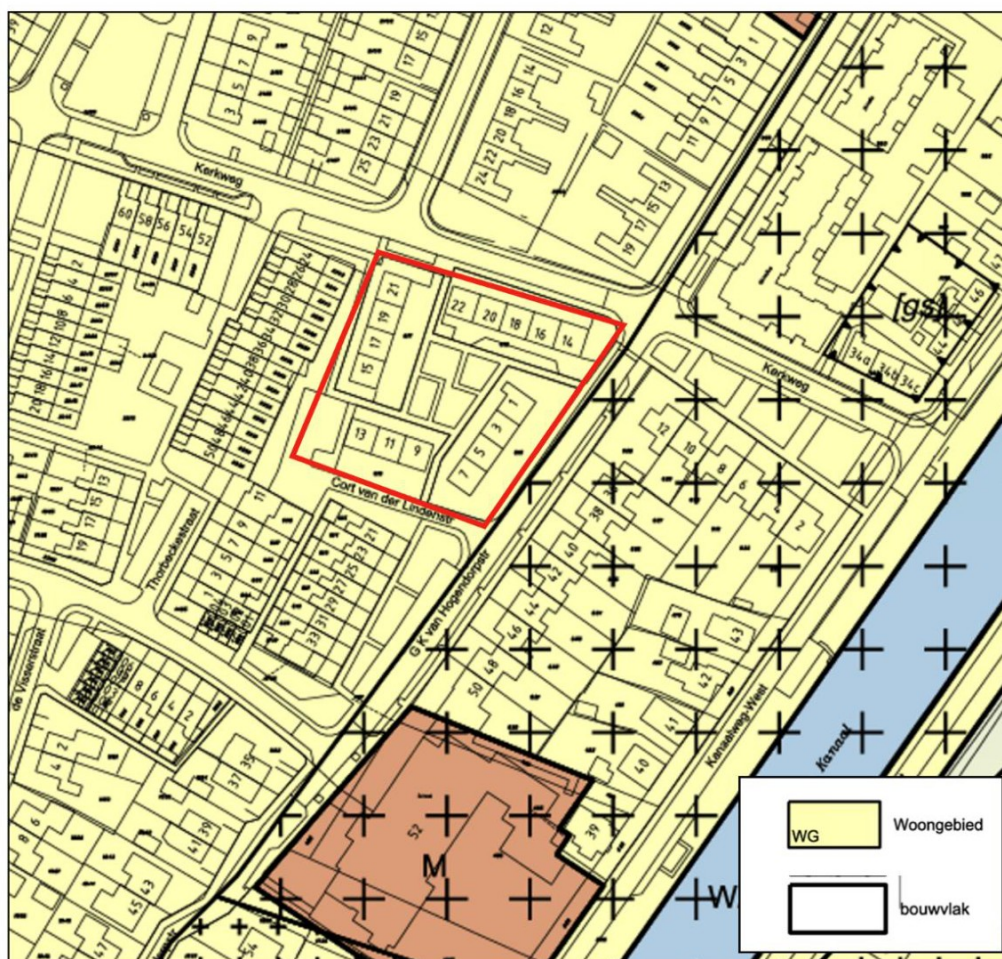
### 1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Beheersverordening Bergentheim, vastgesteld op 18 december 2012;
- Beheersverordening gemeente Hardenberg, facetregeling parkeren, vastgesteld op 9 mei 2023.

Voor de duiding van het planologisch regime van het projectgebied is met name de beheersverordening “Beheersverordening Bergentheim” van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij de beheersverordening Bergentheim opgenomen. Het projectgebied is hierin weergegeven met de rode omlijn.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend planologische regime (Bron: omgevingswet.overheid.nl)

In de volgende paragraaf wordt een opsomming gegeven van de bouw en gebruiksregels die van toepassing zijn op de voorgenoemde ontwikkeling binnen het projectgebied.

#### ‘Woongebied’

De voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan huis gebonden beroepen. Het aantal woningen mogen niet meer zijn dan het bestaande aantal woningen, in dit geval 16. De



afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel. Het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 6 m, de goothoogte en de hoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m. Bijgebouwen en overkappingen dienen achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m achter het verlengde van de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd. Het gezamenlijk oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60 m<sup>2</sup>. Dit is alleen toegestaan wanneer niet meer dan 60 % van het bouwperceel wordt bebouwd.

### 1.3.2 Strijdigheid

De beoogde activiteiten passen niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Er wordt met het beoogde plan namelijk niet voldaan aan het maximale aantal woningen en de maximale bouwhoogte (115% van de huidige bebouwing) uit de beheersverordening. Daarnaast worden de bijgebouwen niet geheel gebouwd achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevels van de hoofdgebouwen, omdat de hoofdgebouwen haaks naast elkaar worden gebouwd.

Om het voornemen te realiseren, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De BOPA zorgt voor het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat met het voornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan op basis van artikel 8.0 Bkl worden verleend, wanneer dit in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

## 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie van het projectgebied en het voornemen dat voorliggende BOPA mogelijk maakt. Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskaders vanuit het Rijk, de provincie, de regio en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de relevante aspecten bij het beschermen van de gezondheid en relevante milieukundige aspecten, waarna in hoofdstuk 5 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het aspect omgevingsveiligheid. Hoofdstuk 7 behandelt de plaatselijke archeologische- en cultuurhistorische waarden, en gaat in op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hoofdstuk 8 gaat in op de bescherming van de plaatselijk flora en fauna. Hierna gaat hoofdstuk 9 in op de afwegingen rondom de infrastructuur en de afwegingen rondom parkeren en doorstroming. In hoofdstuk 10 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 11 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. In hoofdstuk 12 wordt geconcludeerd dat met het voornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## HOOFDSTUK 2

## WIJZIGING VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

### 2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt in de kern van Bergentheim, gemeente Hardenberg. De omgeving kenmerkt zich door rijtjeswoningen en twee-onder-een-kap woningen. De woningen binnen het projectgebied betreffen bungalowvormige woningen. Het gaat in totaal om 16 woningen, verdeeld over 4 bouwblokken. In het midden van de bouwblokken is een groenvoorziening aanwezig. De woningen zijn gebouwd in de jaren '70, en zijn inmiddels aan vervanging toe.

In afbeelding 2.1 t/m 2.3 zijn enkele straatbeeldfoto's van de huidige situatie opgenomen. In afbeelding 2.4 is een luchtfoto opgenomen van het projectgebied en aangrenzende gronden.



Afbeelding 2.1 Straataanzicht huidige situatie (Bron: Google Streetview)





Afbeelding 2.2 Straataanzicht huidige situatie (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straataanzicht huidige situatie (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4 Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK)

## 2.2 Het voornemen

Voorgliggende onderbouwing heeft betrekking op het slopen van de huidige bebouwing en het bouwen van 28 nieuwe woningen. De woningen worden gestapeld gerealiseerd, waarbij de helft van de woningen levensloopbestendige appartementen betreffen en de andere helft van de woningen geschikt zijn voor starters op de woningmarkt. De appartementen die geschikt zijn voor starters bevinden zich met name op de bovenverdieping. De woningen worden verdeeld in drie woonblokken, die door de situering een collectieve groenvoorziening in het midden hebben. De levensloopbestendige woningen hebben in de nieuwe situatie de voordeur aan de straatkant, de starterswoningen zijn vanaf het collectieve groen aan de binnenzijde van het hof toegankelijk. De bovenwoningen bestaan uit twee bouwlagen.

De gezamenlijke binnenplaats in het midden maakt het mogelijk om een gemeenschappelijke tuin in te richten. Ook is er voldoende ruimte om het regenwater van de woningen en de overige verharding op te vangen en te laten infiltreren. De bergruimten van de bovenwoningen zijn geclusterd gepositioneerd aan de westzijde van het projectgebied. De seniorenwoningen op de begane grond hebben een inpandige berging. Rondom het projectgebied worden in totaal 12 extra parkeerplaatsen aangelegd, de 16 bestaande parkeerplaatsen die zijn bedoeld voor de huidige woningen worden in stand gehouden. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de 28 woningen.

In afbeelding 2.5 is een situatietekening van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Tevens is in afbeelding 2.6 een vogelvlucht impressie weergegeven.





Afbeelding 2.5 Situatietekening van de toekomstige situatie (Bron: [redacted])



Afbeelding 2.6 Vogelvluchtimpresie nieuwe situatie (Bron: [redacted])



## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 3.1.1.1 Algemeen

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

##### 3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI is aangegeven dat het vorm geven van de opgaven nodig is op een lager schaalniveau. De aangewezen regio's werken samen met de provincies aan ruimtelijke voorstellen. Vervolgens wordt er gekeken of alle losse plannen bij elkaar tot een duurzaam landelijk beeld leiden. De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland.

##### 3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

#### 3.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

### 3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de nationale omgevingsvisie. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in een toename van 12 woningen ten opzichte met de huidige situatie

Woningbouwontwikkelingen van meer dan 11 woningen worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In voorliggend plan worden 12 woningen toegevoegd bovenop het bestaande aantal. Een ladderonderbouwing is daarom benodigd. In paragraaf 7.2 wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het relevante rijksbeleid.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

## 3.2 Provinciaal beleid

Iedere provincie in Nederland stelt een omgevingsvisie op: een visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de provinciale visie op de ruimte in Overijssel. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de Omgevingsverordening staan de regels die ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het provinciale beleid.

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 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 Overijssel. 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 Overijssel 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.

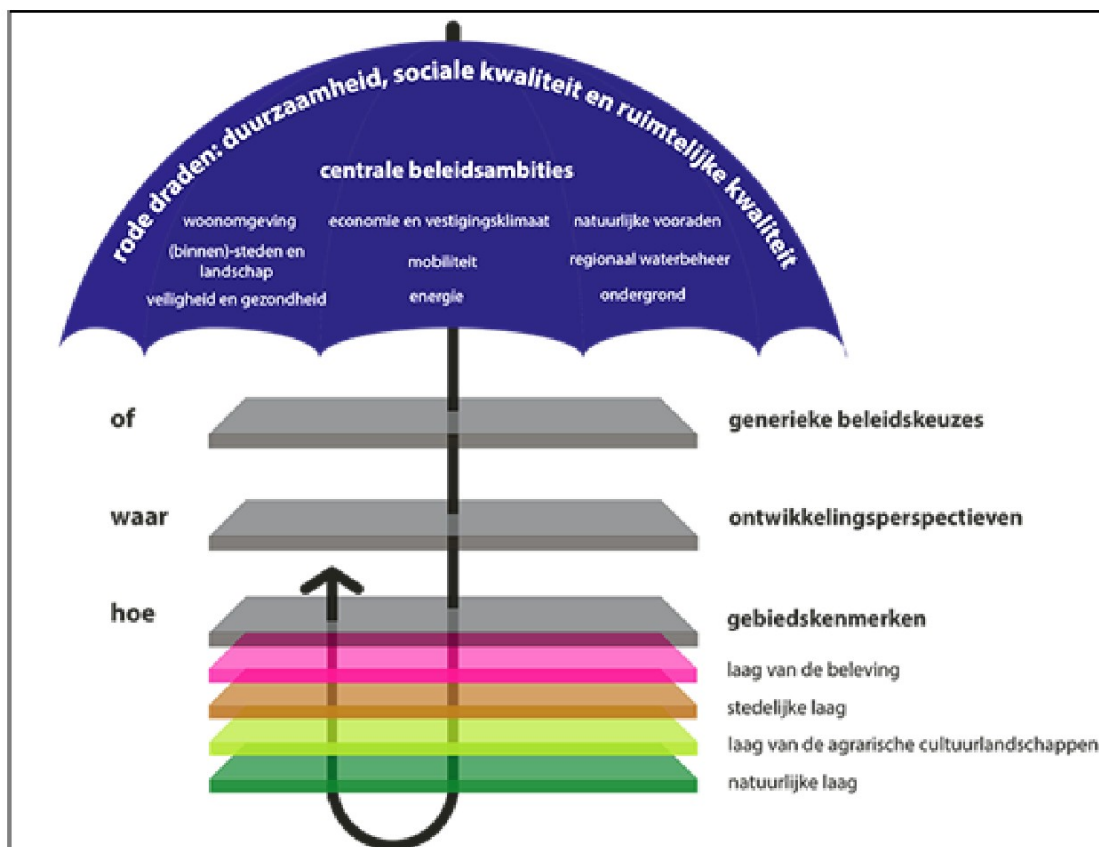
### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera 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.





Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### Of – generieke beleidskeuzes

De beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie zijn doorvertaald in regels van de Omgevingsverordening. Voor dit plan zijn onderstaande artikelen uit de verordening van belang.

#### **Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

Met voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe woningen gebouwd op nagenoeg dezelfde locatie als de huidige woningen. Er is sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij twee extra woonlagen bovenop de woningen op de begane grond wordt gerealiseerd. Per saldo is er dus geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving.

#### **Artikel 4.14: Woonafspraken**

Dit project is onderdeel van de prestatieafspraken die Vechtdal Wonen heeft met de gemeente Hardenberg. Het aantal te bouwen woningen is reeds getoetst aan de regionale en provinciale afspraken. De vastgelegde aantallen in de prestatieafspraken komen overeen met de regionale Woonagenda West-Overijssel en de woningbehoefte van de gemeente Hardenberg. Hiermee is sprake van het voorzien in een actuele en bestaande woonbehoefte.

#### Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel de ontwikkelingsperspectieven 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Voorliggende ontwikkeling betreft een ontwikkeling waarbij verouderde woningen vervangen worden voor nieuwe. Hiermee zal ook de bewonersgroep worden uitgebreid die gebruik maken van het projectgebied. Waar in de oude situatie de woningen werden gebruikt door met name ouderen, zullen in de nieuwe situatie ook starters op de woningmarkt komen te wonen binnen het projectgebied. Omdat beide groepen aan andere zijden hun woning kunnen betreden is er zowel zicht op de binnenplaats als op de straten rondom het gebied.

Door de groene inpassing van het projectgebied en het clusteren van bebouwing blijft voldoende ruimte over om het hemelwater dat op de verharde delen binnen het projectgebied valt, op te vangen en vertraagd te laten infiltreren. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.



### 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’, de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ en de ‘Laag van Beleving’ kunnen in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, aangezien voor de locatie en de aangrenzende gronden met betrekking tot deze ontwikkelingsperspectieven geen specifieke eigenschappen gelden.

#### 1. De “Stedelijke laag”

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk.

In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de stedelijke laag opgenomen. Het projectgebied is hierin aangegeven met de rode contour. Het projectgebied is hierin aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955 - nu”.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

#### **Woonwijken 1955 - nu**

Deze woonwijken zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details. De ambitie in deze naoorlogse wijken is met name om de wijken te herstructureren met het behoud van het eigen

karakter. Bij een toename van het bebouwd oppervlak door meer grondgebonden woningen zal er collectieve ruimte tussen de bouwblokken moeten blijven. Nieuwe bebouwing zal zich voegen in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

#### Toetsing van het initiatief aan het gebiedskenmerk

In voorliggend initiatief is wederom gekozen voor een blokvormige opzet waarin in het midden een hof aanwezig is. De blokvormige opzet en de groene inpassing wordt in de omgevingsvisie als kenmerkend gezien voor woonwijken die zijn gebouwd tussen 1995 – nu. Door de woningen tweelaags terug te bouwen passen de woningen beter bij de bestaande woningen in de omliggende buurt, die ook doorgaans uit twee of drie lagen bestaan. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities en ontwikkelingsrichtingen behorende bij de stedelijke laag.

### **3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

## **3.3 Regionaal beleid**

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

De provincie, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. Voor de periode 2021-2025 krijgen die afspraken vorm in twee regionale Woonagenda's: een voor West-Overijssel en een voor Twente. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio.

De grote kernen zoals Hardenberg hebben als unieke kwaliteit dat je er relatief rustig kunt wonen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. Het gaat allereerst om kernen met een goede OV-/treinverbinding. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. Deze kernen vervullen daarom een belangrijke rol in de verstedelijkingsopgave van de Cleantech Regio en de regio Zwolle. In deze kernen liggen kansen om woningen en milieus toe te voegen waarmee hun vitaliteit en economie kracht bijgezet kan worden.

### **3.3.2 Woningbehoefte gemeente Hardenberg**

#### **Kwantitatief**

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2031 accommoderen. Voor Hardenberg wordt de netto harde plancapaciteit tot 2030 gesteld op 726 woningen, de zachte plancapaciteit bestaat uit 1.753 woningen. Naast het realiseren van harde en zachte plancapaciteit gaat de woonagenda uit van het realiseren van extra plancapaciteit in de regio van 9.000 tot 14.000 woningen.

#### **Kwalitatief**

De regionale woonvisie stelt dat gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor een actueel en onderbouwd woonbeleid en woningbouwprogramma, uitgesplitst naar segmentering, typologie en milieus. Het toevoegen van nieuwe woningen gebeurt in beginsel door binnenstedelijke ontwikkeling en transformatie/herstructurering of in de directe nabijheid van bestaande kernen. De provincie Overijssel ondersteunt gemeenten hierbij door optimaal ruimte en medewerking te geven voor binnenstedelijk bouwen.



Kwalitatief dient getoetst te worden of het plan en programma aansluiten op de behoefte, onderbouwd vanuit verschillende kwalitatieve indicatoren en lokaal/regionaal behoefteonderzoek zoals bijvoorbeeld vastgelegd in de Woonvisie.

### 3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de regionale woonagenda

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van 12 nieuwe woningen in de kern van Berentheim en vormt daarmee een kwalitatieve verbetering van de huidige 16 woningen die verouderd zijn en geen toekomstperspectief meer hebben. Het voornemen wordt gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie, op een locatie waar in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is. Het voornemen voorziet in het toevoegen van woningen specifiek voor senioren en starters op de woningmarkt. Het behoud van deze twee doelgroepen zorgt voor het behoud van levendigheid en leefbaarheid in de kern en draagt bij aan het behoud van sociale voorzieningen in de kern. Het aantal woningen sluit aan bij de gewenste kwantiteit aan woningen uit de regionale woonagenda en de prestatieafspraken met de gemeente Hardenberg. Het voornemen sluit hiermee aan bij de verwachte groei van huishoudens in de regio en binnen de gemeente Hardenberg zoals genoemd wordt in de regionale woonagenda.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeente beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

### 3.4.1 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

#### 3.4.1.1 Algemeen

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

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

#### 3.4.1.2 Ambitie

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

gemeente werken aan het binnenstedelijk woon- en leefklimaat met vitale en bruisende centra in Hardenberg en Dedemsvaart.

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

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

#### De groei vasthouden

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

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

#### Kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker

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

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

#### Ruimte als troefkaart

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

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

#### Bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden

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



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

### 3.4.1.3 Thema's

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

- Hardenberg in balans: over de verscheidenheid van het landelijk gebied;
- Hardenberg voor elkaar: over stedelijke ontwikkeling, een vitale samenleving en leefbare kernen;
- Hardenberg knooppunt: over een vitale economie en goede bereikbaarheid;
- 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:
  1. Tot 2035 zijn tenminste 3.500 woningen nodig. 3.000 daarvan wil de gemeente bouwen voor 2030. Dit betekent dat er van 2022 tot 2026 jaarlijks 300 nieuwe woningen nodig zijn.
  2. in en rond de centra maakt de gemeente het woningaanbod diverser;
  3. in de uitleggebieden bouwt de gemeente vooral voor de overloop van de regio Zwolle (startende huishoudens) en op een enkele locatie voor de hogere inkomens;
  4. de gemeente wil goed inspelen op de marktvraag, zowel qua aantal als type woning. Daarom zorgt de gemeente voortdurend voor voldoende nieuwe woonbestemmingen in de bestemmingsplannen;
  5. samen met woningcorporaties gaat de gemeente voor tijdelijke uitbreiding, verduurzaming en transformatie van minimaal 300 sociale huurwoningen tot 2023;
  6. de gemeente stimuleert woningeigenaren om te investeren in duurzaamheid en levensloopbestendigheid;
  7. het woningbouwprogramma is gebaseerd op leefbaarheid, ook op de langere termijn.

8. in samenspraak met ontwikkelaars en consumenten richt de gemeente zich vooral op kleine woningbouwprojecten. Zo kan goed ingespeeld worden op woontrends.
  9. De gemeente verbetert de woonkwaliteit door woningen te renoveren. Zo ontstaat een diverse woningvoorraad die levensloopgeschikt en energiezuinig is. Om een tijdelijke piek in de woningbehoefte tot 2025-2030 op te vangen is gestart met het versnellen van de nieuwbouw.
- samen met de (dorps)gemeenschappen werkt de gemeente aan kaders voor nieuwe woningbouwontwikkelingen en aanpassingen van de bestaande woningvoorraad.

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

Met voorliggende ontwikkeling wordt het voor de lokale (Bergentheimer) bevolking mogelijk om in de eigen kern te blijven wonen. Dit sluit aan bij de ambitie om jongeren te behouden of te laten terugkeren en de voorkeur die veel ouderen hebben om in hun eigen woonplaats en omgeving te blijven wonen. Zoals in de omgevingsvisie Landstad Hardenberg aangegeven, is het wenselijk om tot 2035 3.500 woningen te bouwen, waarvan 3.000 tot 2030 en tussen 2022 en 2026 jaarlijks 300 woningen. Met het voornemen wordt ook de ruimtelijke kwaliteit versterkt passend bij de gebiedskenmerken van het projectgebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'.

### 3.4.2 Programma Wonen 2019 – 2025

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

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

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

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

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

#### 3.4.2.2 Speerpunten middelgrote kernen

Bergentheim wordt aangemerkt als middelgrote kern (2.500 tot 5.000 inwoners). Voor de middelgrote kernen geldt dat de kwalitatieve behoefte in de particuliere sector met name ligt op 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen. Ook betreft een van de afspraken dat samen met corporaties gekeken wordt naar locaties voor met name senioren en jongeren.

#### 3.4.2.3 Prestatieafspraken Vechtdal Wonen 2024

Voor de gemeente Hardenberg zetten partijen in op de realisatie van 950 sociale huurwoningen door Vechtdal Wonen in de periode 2022 tot en met 2030. Dit is ongeveer een derde van de totale woningbouwopgave (autonome groei inclusief ambitie) over de periode tot en met 2031. De uitbreiding met 950 woningen



bedraagt gemiddeld 30% van het totale nieuwbouwprogramma in de gemeente Hardenberg. Dus 30% van de totale woningbouwopgave als onderdeel van nieuwe woningbouwplannen verspreidt over de gemeente Hardenberg. Hiermee wordt invulling gegeven aan de '30%-40%-30%' richtlijn uit de regionale woondeal en het fair share principe vooruitlopend op de regionale woonzorgvisie. Ook zullen hierdoor meer gemengde wijken gerealiseerd worden, wat goed is voor de leefbaarheid. Partijen delen de ambitie dat nieuwe sociale huur ook volwaardig en langjarig beschikbaar moet zijn voor de doelgroep. Vechtdal Wonen is dan ook de preferente partij voor de sociale huur.

### 3.4.2.3 Toetsing van het initiatief

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van 28 woningen in een middelgrote kern. Er wordt met het plan ingespeeld op de ambitie om in middelgrote kernen woningen te realiseren voor starters en senioren. Dat sluit aan bij de ambitie zoals omschreven in het Programma Wonen 2019 – 2025. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het 'Programma Wonen'. Met Vechtdal Wonen zijn specifieke prestatieafspraken gemaakt. Voorliggend initiatief is een uitwerking van de bouwopgave uit de prestatieafspraken met Vechtdal Wonen, tevens initiatiefnemer van voorliggend project.

## 3.4.3 Welstandsnota Hardenberg

### 3.4.3.1 Algemeen

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

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

De Welstandsnota maakt onderscheid naar de volgende niveaus:

#### Niveau 0 (laag):

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

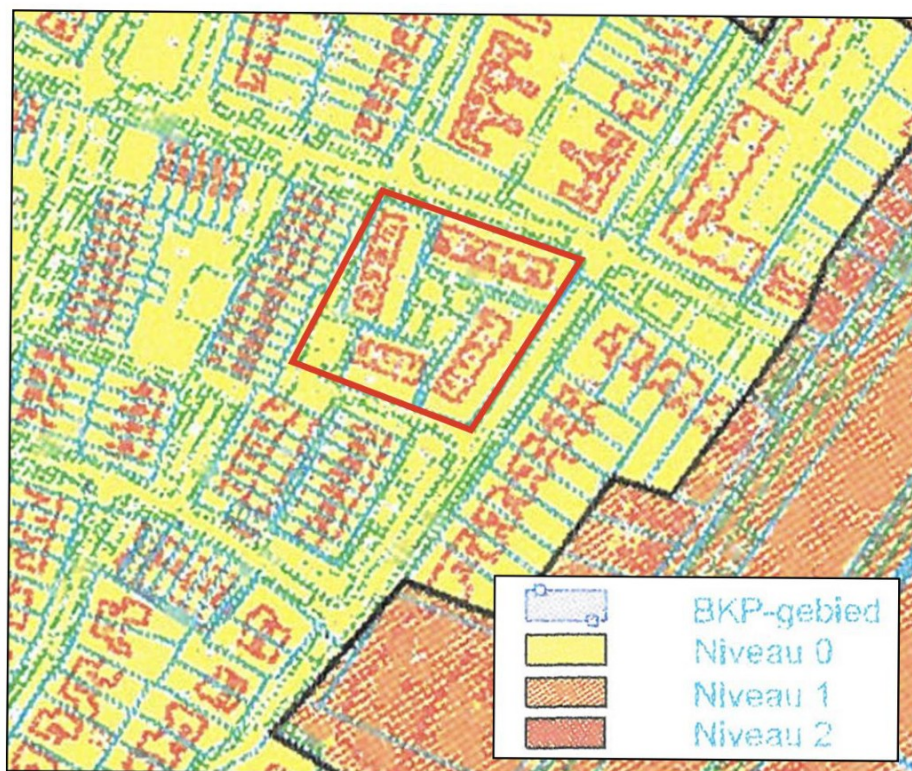
#### Niveau 1 (midden):

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

#### Niveau 2 (hoog):

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

Het projectgebied ligt aangrenzend aan een woonwijk die is aangemerkt met welstandsniveau 0. Hiervoor geldt dat de basisstructuur met bijbehorende bebouwingskarakteristiek dient te worden gehandhaafd.



Afbeelding 3.6 Uitsnede Welstandskaart, projectgebied is in het rood omlijnd (Bron: Gemeente Hardenberg)

#### 3.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Wat betreft de Welstandsnota wordt geconcludeerd dat de gronden en gebouwen welstandsvrij zijn. In de beheersverordening zijn tevens geen voorwaarden of eisen verbonden in de vorm van een beeldkwaliteitsplan.

Ten tijde van het in behandeling nemen van voorliggende BOPA wordt tegelijk de bouwkundige aanvraag getoetst bij de gemeente. De bouwplannen zullen als onderdeel van de procedure voorgelegd worden aan de welstandscommissie.

#### 3.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de relevante gemeentelijke beleidskaders.



## HOOFDSTUK 4 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- trillingen.

In voorliggend initiatief is het onderwerp 'lichthinder' buiten beschouwing gelaten, omdat het voornemen plaatsvindt binnen de bebouwde kom van Bergentheim. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen.

### 4.1 Geluid door activiteiten

#### 4.1.1 Algemeen

Voor het beschermen van de gezondheid en het milieu staan in het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook zijn er regels opgenomen voor de bescherming van geluidgevoelige gebouwen. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl).

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn de waarden bepaald (artikel 22.57).

#### 4.1.2 Situatie projectgebied

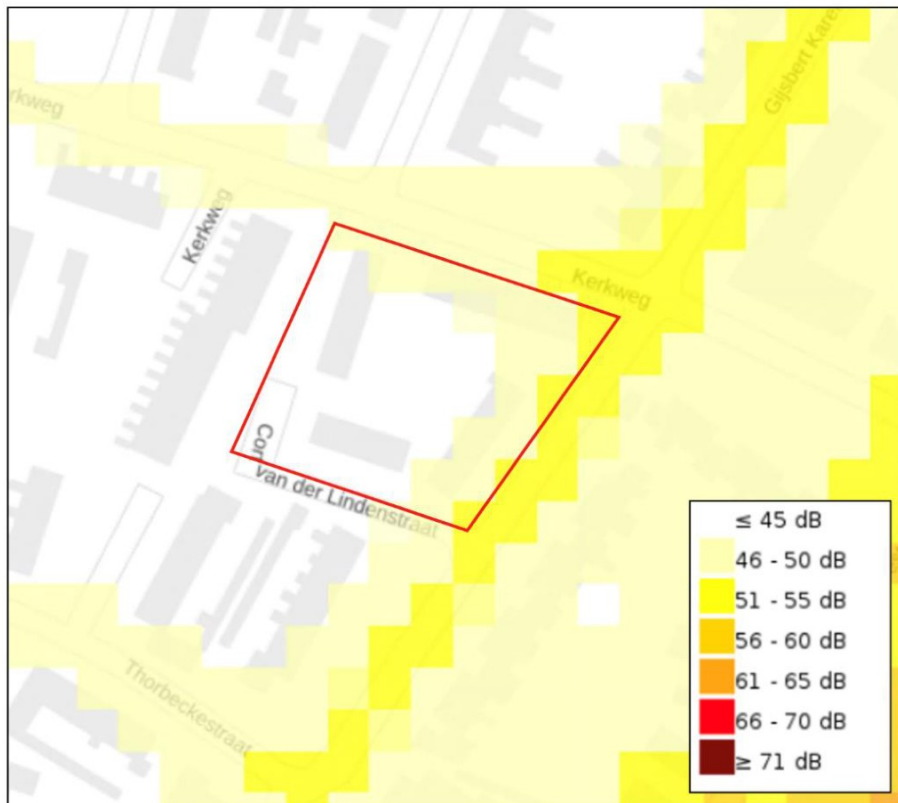
Een woning wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van 28 geluidsgevoelige objecten, waarvan 16 reeds mogelijk werden gemaakt middels de 'woondoeleinden' bestemming in de beheersverordening. De woningen liggen binnen het geluids-aandachtsgebied van de omliggende wegen rondom het projectgebied.

##### *Wegverkeerslawaaai*

Voor de woningen in voorliggend projectgebied is geen onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Aangenomen kan worden dat de woningen zullen voldoen aan de geluidsnormen die de gemeente heeft benoemd in het omgevingsplan. De woningen zullen dan ook voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. In het omgevingsplan staat dat de geluidsbelasting op de gevel van een woning maximaal 70 dB mag bedragen. Het maximaal langtijdgemiddelde wordt in het omgevingsplan gesteld op 50 dB.

Om de geluidsbelasting op het projectgebied in te schatten is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Een uitsnede van de geluidskaart van de Atlas wordt weergegeven in afbeelding 4.1. Volgens de Atlas Leefomgeving bedraagt de hoogste geluidsbelasting overdag 50 dB, 's nachts bedraagt de hoogste geluidsbelasting 40 dB. Hiermee wordt voldaan aan zowel het maximaal geluidsniveau als het maximale langtijdgemiddelde uit het omgevingsplan. Tijdens de bouwaanvraag dient onderbouwd te worden welke maatregelen aan de gevel zullen worden toegepast waarmee zowel overdag als in de nacht het geluid aan de gevel van 50 dB en 40 dB naar 33 dB kan worden verminderd.





Afbeelding 4.1 Uitsnede van de geluidkaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

#### Spoorweglawaai en industrielawaai

Het projectgebied ligt niet in de buurt of binnen een geluidsaandachtsgebied van een spoorweg of een geluidsgezoneerd industriegebied. Een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 4.1.3 Conclusie

De voorgenoemen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

## 4.2 Bodemkwaliteit

### 4.2.1 Algemeen

Het beschermen van de bodemkwaliteit is een onderdeel bij de afweging van de aspecten van de fysieke leefomgeving. Ter bescherming van de bodemkwaliteit zijn instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de kwaliteit van de bodem.

### 4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend onderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5725 en 5740 door Sigma Geo- en milieutechniek. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hieronder toegelicht. Het volledige bodemonderzoek is aan deze BOPA toegevoegd als Bijlage 1.

*Verkennd bodemonderzoek*

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is plaatselijk een verhoogd gehalte koper aangetroffen. De waarden voldoen aan de middenklasse, en voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse 'wonen'. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik van het projectgebied.

#### 4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Algemeen

Voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Locaties met hoge concentraties stikstofdioxide en/of fijnstof zijn aangemerkt als aandachtsgebied. Vooral in en vlakbij een aandachtsgebied moeten overheden toetsen aan de omgevingswaarden. Dit is niet nodig indien een activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Volgens het Bkl dragen de volgende projecten niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Er zijn een paar situaties die de overheid nog wel in het hele land moet beoordelen. Dit zijn:

- een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter. Of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- de aanleg van een auto(snel)weg.

#### 4.3.2 Situatie projectgebied

Het voornemen in de sloop van de huidige bebouwing en het bouwen van 28 woningen. In de vorige paragraaf zijn voorbeelden gegeven van projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De omvang van dit plan is veel kleiner dan deze voorbeelden. Het plan draagt dan ook in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

#### 4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.4 Geur

#### 4.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk

omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

#### *Veehouderijen*

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

#### **4.4.2 Situatie projectgebied**

In dit geval worden 28 woningen gebouwd midden in de kern Bergentheim. Woningen worden gezien als geurgevoelige gebouwen. Binnen een straal van 750 m rondom het projectgebied bevinden zich geen (intensieve) agrarische bedrijven. Gezien de ligging van het projectgebied in de kern van Bergentheim is een onderzoek naar geur niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4.4.3 Conclusie**

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **4.5 Trillingen**

#### **4.5.1 Algemeen**

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.



De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van  $V_{max}$  van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

#### 4.5.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied ligt op ruim 350 m afstand van het dichtbij zijnde spoor. Binnen het projectgebied hoeft dan ook geen nader onderzoek plaats te vinden naar trillinghinder.

#### 4.5.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor dit plan.

### 4.6 Gezondheid

#### 4.6.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project

gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

#### **4.6.2 Situatie projectgebied**

Voor voorliggend initiatief is in deze onderbouwing zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed zal hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid van de nieuwe bewoners of de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In deze onderbouwing is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

#### **4.6.3 Conclusie**

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

## HOOFDSTUK 5 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

### 5.1 Vigerend beleid

#### 5.1.1 Europees beleid

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

#### 5.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

#### 5.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 5.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:



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

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

## 5.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

## 5.3 Watertoetsproces en waterhuishouding projectgebied

In het kader van het voorliggend initiatief is een watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot het verzoek om contact op te nemen met het waterschap. Het voornemen is vervolgens aan het waterschap voorgelegd. Ter plaatse van het projectgebied is enkel een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het is dan ook van belang dat zo veel mogelijk hemelwater ter plekke wordt vastgehouden en zo min mogelijk water in het gemengd riool wordt afgevoerd. Wel dient naar een maximalisatie van hemelwaterinfiltratie en waterberging gestreefd te worden. Het waterschap adviseert dan ook de parkeerplaatsen waterdoorlatend te realiseren, met mogelijk daar onder een substraat waarin water kan worden geborgen en vertraagd kan worden afgevoerd. Het waterschap concludeert op basis van het huidige plannen dat geen bergingseis opgenomen hoeft te worden. Ten slotte is belangrijk dat het vloerpeil van de woningen hoger worden gerealiseerd dan 30 cm.

Bij voorliggend initiatief is voldoende ruimte om het hemelwater in de groenvoorzieningen te realiseren. De verharding binnen het projectgebied blijft nagenoeg ongewijzigd. Het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding. Samenvattend wordt een overzicht gegeven over de relevante thema's wat betreft water:

- Hemelwater: het regenwater zal worden opgevangen binnen het projectgebied. De ingetekende groenvoorzieningen bieden hier voldoende ruimte voor. In het midden van het projectgebied en aan de oostzijde wordt een wadi aangelegd met voldoende bergingscapaciteit om al het hemelwater binnen het projectgebied op te vangen.
- Afvalwater: de nieuwe woningen zullen op het bestaande riool worden aangesloten (gemengd stelsel). In voorliggend plan gaat het om een toename van 12 woningen in vergelijking met de bestaande situatie. De riolering van het projectgebied heeft voldoende capaciteit om deze toename te faciliteren.
- Oppervlaktewater: er is geen sprake van open water binnen het projectgebied. Dit is dus verder niet van toepassing.



- Wateroverlast en bebouwing: bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met de eisen om eventueel wateroverlast tegen te gaan. Het vloerpeil van de woningen op de begane grond zal hoger liggen dan 30 cm.
- Waterkwaliteit: Er worden tijdens de bouw- en gebruiksfase geen materialen gebruikt die de waterkwaliteit verminderen.

## 5.4 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

## HOOFDSTUK 6 WAARBORGEN VAN DE VEILIGHEID

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

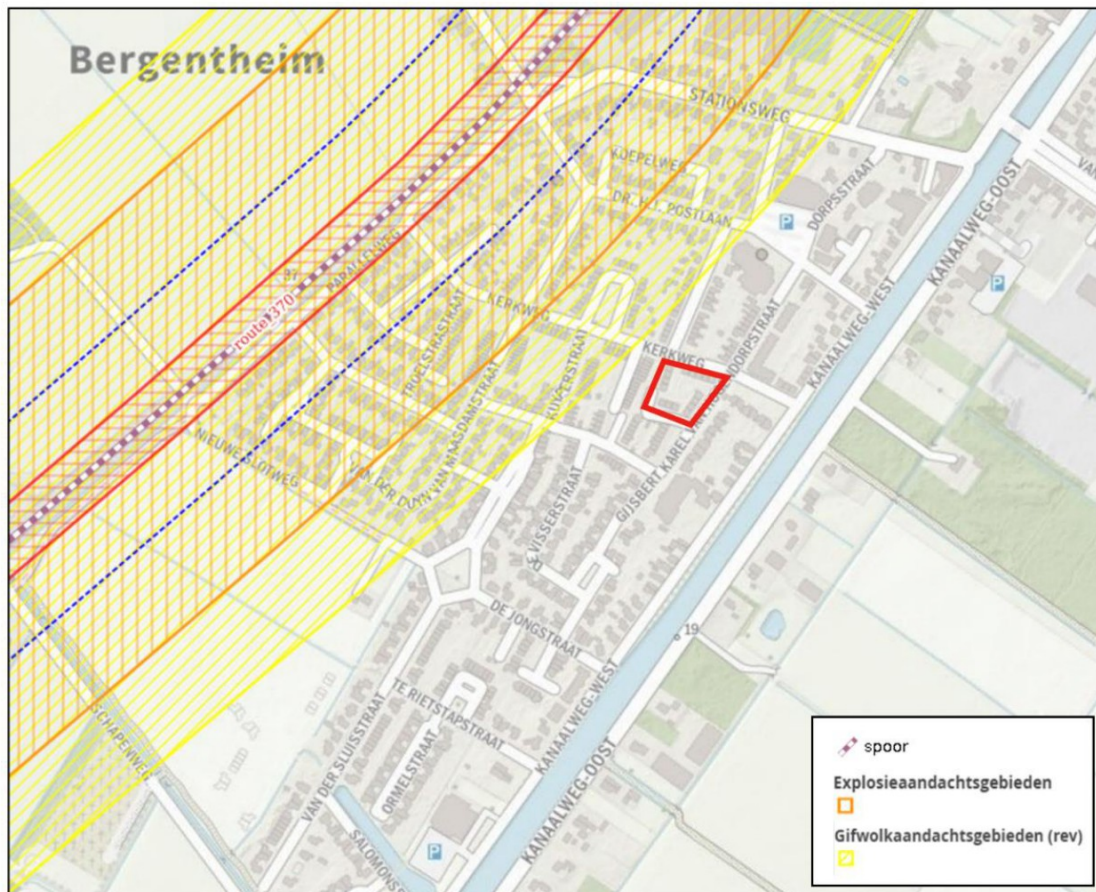
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

### 6.2 Situatie in en bij het projectgebied

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn te zien in onderstaande afbeelding. Het projectgebied is aangegeven met de rode omlijning.



*Afbeelding 6.1 Risico's externe veiligheid (Bron: ev-signaleringskaart.nl)*

Ten westen van het projectgebied is een spoorlijn aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hier gaan enkele aandachtsgebieden vanuit, waaronder een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied. Het projectgebied ligt in zijn geheel buiten alle aandachtsgebieden van het spoor. Tevens zijn in de omgeving geen anderen bronnen bekend van waaruit een aandachtsgebied uitgaat.

### 6.3 Conclusie

Met de voorgenoemen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.



## HOOFDSTUK 7 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

### 7.1 Algemeen

In artikel 1.3 van de Omgevingswet is het voorzien in 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling. Dit laat het belang zien van aspecten als erfgoed, architectuur, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van de natuur en het landschap. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken daarom integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld. De waardering van deze kwaliteiten verschilt per gebied. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten ter plaatse van het projectgebied.

### 7.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 7.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

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

bestaand stedelijk gebied betreft het 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.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

### 7.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een plan voorziet in woningen niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'.

#### 1. *Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?*

Het toevoegen van 12 woningen wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### 2. *Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Er worden meer woningen teruggebouwd dan in de huidige situatie aanwezig zijn op de locatie. De ontwikkeling wordt daarom als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien.

#### 3. *Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?*

Ten aanzien van het ruimtelijke verzorgingsgebied wordt hier verwezen naar het regionale en gemeentelijk beleid. Hieruit blijkt dat het ruimtelijk verzorgingsgebied voornamelijk bestaat uit woningzoekenden uit Berghem zelf en de gemeente Hardenberg.

#### 4. *Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?*

De behoefte wordt bepaald aan de hand van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is gerelateerd aan de aard en omvang van de ontwikkeling. Er is veel vraag naar huurwoningen voor jongeren/starters op de woningmarkt en senioren.

In de regionale en gemeentelijke visies op het wonen komt de behoefte ook naar voren.

In de gemeentelijke woonvisie is bepaald dat woningbouwontwikkeling dient plaats te vinden volgens de verdeling 30-40-30, waarbij 30% van de woningbouw dient te bestaan uit sociale huur, 40% bestaat uit de betaalbare koop en middenhuur, en 30% wordt gebouwd voor het hoge segment. De gemeente heeft met woningcorporatie Vechtdal Wonen een prestatieovereenkomst gesloten om tot 2030 voldoende woningen te bouwen zodat voldaan wordt aan de 30% sociale huur. De uitbreiding met 950 woningen tot 2030 bedraagt gemiddeld 30% van het totale nieuwbouwprogramma in de gemeente Hardenberg.

In de regionale woonvisie is bepaald dat de behoefte in West-Overijssel tot 2030 bestaat uit minimaal 24.255 woningen. Daarnaast geldt er een extra ambitie van circa 12.000 tot 14.000 woningen, waarmee de totale opgave uitkomt op circa 35.000 tot 40.000 woningen. In de Woonagenda West-Overijssel wordt Hardenberg als groeigemeente aangemerkt. Het is aannemelijk om te stellen dat een aanzienlijk deel van de regionale behoefte in de gemeente Hardenberg dient te worden gerealiseerd. Er is daarmee sprake van een kwantitatieve behoefte.

Voor de toekomst wil de gemeente jongeren behouden. Daarnaast is er een toename van het eenpersoonshuishoudens en de behoefte aan huurwoningen. De gemeente Hardenberg richt zich met name op starters, het in beweging krijgen van doorstromers en geschikte woningen voor senioren. Door de herontwikkeling van het projectgebied wordt gebouwd voor deze specifieke woningbehoefte.

#### 5. *Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: "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".

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. De gronden zijn op dit moment in gebruik door 16 bungalowwoningen. Het projectgebied is daarmee aan te merken als bestaand stedelijk gebied en bij de indeling die het projectgebied op dit moment heeft. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.



### 7.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

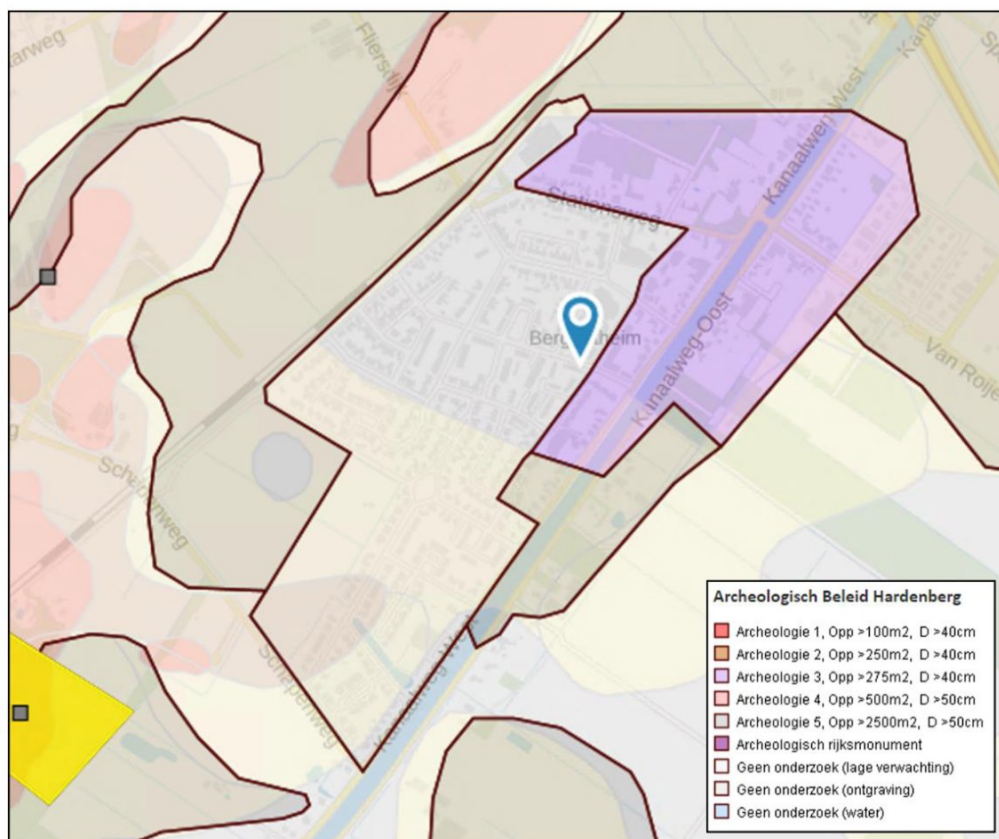
Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### 7.3.1 Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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.

Het projectgebied wordt aangeduid als 'Geen onderzoek (lage verwachting)' op de Archeologische beleidskaart Hardenberg. Daarnaast worden de nieuwe woningen nagenoeg teruggebouwd op de slooplocatie. Om deze redenen wordt niet verwacht dat ter plaatse van het projectgebied archeologische waarden te verwachten zijn in de bodem. Een archeologisch onderzoek is voor voorliggende ontwikkeling niet uitgevoerd.



Abbeelding 7.1

Uitsnede van de archeologische beleidskaart gemeente Hardenberg (Bron: Gemeente Hardenberg)



### 7.3.2 Cultuurhistorie

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. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het projectgebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Er bevinden zich in het projectgebied of in de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

### 7.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

## HOOFDSTUK 8 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

### 8.1 Gebiedsbescherming

#### 8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt 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). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

#### 8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

#### 8.1.3 Situatie projectgebied

Het projectgebied bevindt zich op circa 1,7 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied. Er is dus geen sprake van een ontwikkeling in of nabij het NNN. Het project gaat niet gepaard met aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' ligt op circa 4 kilometer van het projectgebied. Het Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkerven' ligt op circa 5 km afstand. Om de mogelijke stikstofdepositie op deze gebieden te onderzoeken is door BIZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator. In bijlage 2 bij deze onderbouwing is dit onderzoek met de resultaten opgenomen. In onderstaande tekst worden de resultaten beschreven.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet, niet vergunningplichtig.

## 8.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

### 8.2.2 Situatie projectgebied

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van de huidige bebouwing en bouwwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwe woningen. In het natuurwaardenonderzoek wordt geconcludeerd dat bij deze werkzaamheden mogelijk het leefgebied van vleermuizen wordt aangetast. De opstallen toegankelijk zijn voor vleermuizen door de aanwezigheid van kieren in de panden. Het is aannemelijk dat er bij sloopwerkzaamheden verblijfplaatsen verloren gaan of dat aanwezige vleermuizen verstoord of gedood worden. De initiatiefnemer beschikt over een Soortenmanagementplan (SMP), waarmee een generieke ontheffing onderdeel uitmaakt voor een aantal van de regelmatig aangetroffen soorten bij een ecologisch onderzoek, waaronder de vleermuis.

De initiatiefnemer kan op dit onderwerp aansluiting vinden bij de generieke ontheffing voor vleermuizen en met het SMP mitigerende maatregelen nemen. Het SMP bevat werkwijzen waarmee wordt voorkomen dat tijdens de sloop vleermuizen worden verstoord of gedood. Daarnaast worden in de bouwvergunning maatregelen opgenomen die het leefgebied en de schuilplekken herstellen die met de sloop verloren gaan. Geconcludeerd wordt dat hiermee in voldoende mate rekening wordt gehouden en voldoende compenserende maatregelen worden genomen ter bescherming van de vleermuis en het leefgebied van deze soort. Het volledige natuurwaardenonderzoek is toegevoegd aan deze BOPA in bijlage 3.

## 8.3 Conclusie

Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten op de natuur.



## HOOFDSTUK 9 BEHOUDEN VAN DE STAAT EN WERKING VAN INFRASTRUCTUUR EN VOORZIENINGEN

### 9.1 Infrastructuur en openbare ruimte

#### 9.1.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behouden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het projectgebied.

#### 9.1.2 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Hardenberg beschikt over een eigen parkeernota (Parkeernormennota Hardenberg 2018). In deze nota wordt gebruikt gemaakt van de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW (inmiddels vervangen door publicatie 381, december 2018).

In de parkeernota wordt aangegeven dat op de gemeente Hardenberg een stedelijkheidsgraad van het type 'weinig stedelijk' van toepassing is. Op basis van de 'Parkeernormennota Hardenberg 2018' wordt het projectgebied aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. Over het algemeen wordt in de gemeente Hardenberg uitgegaan van de lage parkeernorm uit de CROW uitgave.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: 'weinig stedelijk';
- Stedelijke zone: 'rest bebouwde kom';
- Functie: huur, etage, sociale huur, 75 tot 100 m<sup>2</sup>;  
huur, etage, sociale huur, < 75 m<sup>2</sup>

#### Parkeerbehoefte

Op basis van de voorgenoemde uitgangspunten kan de parkeerbehoefte worden berekend. Aangezien de woningen vallen binnen het type middelduur en goedkoop wordt dit aangehouden in de berekening. In voorliggend geval ontstaat het volgende overzicht:

Woningtype	Parkeerbehoefte per woning	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
huur, etage, sociale huur, 75 tot 100 m <sup>2</sup>	0,9	14	12,7
huur, etage, sociale huur, < 75 m <sup>2</sup>	0,8	14	9,6
<b>Totaal</b>			<b>22,7 (afgerond 23)</b>

Bij voorliggende woningbouwontwikkeling worden 12 woningen toegevoegd bovenop het bestaande aantal. Het parkeren voor de bestaande woningen (16) is al opgelost in de omgeving. Voor de extra 12 woningen worden er 12 extra parkeerplaatsen aangelegd (6 aan de Cort van de Lindenstraat en 6 aan de Kerkweg). Hiermee wordt ruim voldaan aan het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Opgemerkt wordt dat omwonenden tijdens de participatiemomenten hebben aangegeven dat parkeren aan de G.K. van Hogendorpstraat een probleem kan worden vanwege de nabijgelegen school. In goed overleg met de school en omwonenden is een verkeersbesluit genomen waarmee in de ochtend- en middagspits van halen en brengen de verkeerssituatie rondom de school wordt geregeld. Dit wordt gedaan door middel van een

hekwerk en pylonen, waarmee een beoogde rijroute (tijdelijk) gereden dient te worden. Hiermee wordt getracht de verkeerssituatie enigszins te verbeteren zonder dat meer parkeerruimte gecreëerd wordt. Dit is mogelijk doordat het is toegestaan om op de rijbaan stil te staan (30 km/h-zone, en geen parkeerverbod).

Uit het participatieverslag blijkt dat de omwonenden al een verbetering zagen met betrekking tot de verkeerssituatie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering oplevert voor de gewenste ontwikkeling.

#### Verkeersgeneratie en ontsluiting

Op basis van de genoemde uitgangspunten ontstaat ten aanzien van de verkeersgeneratie het volgende overzicht.

*Verkeersgeneratie toekomstige situatie:*

Woningtype	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie
huur, etage, sociale huur, 75 tot 100 m <sup>2</sup>	3,4	14	47,6
huur, etage, sociale huur, < 75 m <sup>2</sup>	3,3	14	46,2
<b>Totaal</b>			<b>93,8 verkeersbewegingen</b>

Op basis van het vorenstaande worden resulteren de te realiseren woningen in een verkeersgeneratie van afgerond 94 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit bedraagt een toename van rond de 46 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegen rondom het projectgebied zijn van voldoende capaciteit om deze toename eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

#### **9.1.3 Conclusie**

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## HOOFDSTUK 10 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

### 10.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
  - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
  - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

*Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.*

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
  - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
  - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
  - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
  - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

### 10.2 Situatie projectgebied

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van 12 woningen en wordt daarmee gezien als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Omgevingsbesluit Bijlage V onder J11. Voor voorliggend initiatief is een vormvrije aanmeldnotitie opgesteld waarin de potentiële gevolgen en effecten van de ontwikkeling worden toegelicht. De vormvrije m.e.r. beoordeling is toegevoegd aan deze BOPA als bijlage 4.



### 10.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## HOOFDSTUK 11 UITVOERBAARHEID

### 11.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 11.1.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

#### 11.1.2 Situatie projectgebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

### 11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 11.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. De gemeenteraad van Hardenberg heeft besloten dat woningbouwprojecten niet een van de onderwerpen is waar verplichte participatie wordt toegepast.

In voorliggend geval heeft de initiatiefnemer het voornemen reeds besproken met de omwonenden in de ontwerpende fase door informatieavonden te organiseren. Het doel van het leggen van contact met de buurt was om de omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden te betrekken bij het project, zodat er meer draagvlak is en het voornemen past bij de omgeving. Periodiek hebben ook overleggen met Plaatselijk Belang Bergentheim plaatsgevonden.

Het Plaatselijk Belang Bergentheim heeft enthousiast gereageerd op het voornemen. Tijdens de verschillende inloopbijeenkomsten werd het voorlopige ontwerp gepresenteerd. Tijdens de bijeenkomsten was ruimte voor omwonenden om in gesprek te gaan en was er de mogelijkheid om aandachtspunten en opmerkingen kenbaar te maken. Er waren ongeveer 30 mensen aanwezig. Deze aandachtspunten en opmerkingen zijn meegenomen in het ontwerpproces. Waar mogelijk en nodig zijn de opmerkingen meegenomen in het definitieve ontwerp. Het definitieve ontwerp zal gepresenteerd worden in een tweede bijeenkomst. Indien tijdens deze tweede

bijeenkomst veel discussie ontstaat wordt bekeken of vervolgacties nodig zijn ten aanzien van de participatie met omwonenden.

De aandachtspunten die naar voren kwamen tijdens de informatieavonden betreffen:

- Privacy van bewoners van Kerkweg 24 t/m 40
- Belemmering van de zon ter plaatse van Kerkweg 24
- Voldoende parkeerplaatsen voor 28 auto's, in combinatie met de school

Op alle punten neemt initiatiefnemer actie om te komen tot een oplossing of er vindt nader onderzoek plaats. De initiatiefnemer komt nog terug bij de omwonenden op deze aandachtspunten. Het volledige participatieverslag is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 5.



## **HOOFDSTUK 12    EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES**

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat er in voorliggende ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

**BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

- Bijlage 1      Verkennend Bodemonderzoek**
- Bijlage 2      Aeries berekening**
- Bijlage 3      Natuurwaardenonderzoek flora en fauna**
- Bijlage 4      Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling**
- Bijlage 5      Participatieverslag**