

**Bestemmingsplan Buitengebied  
Hardenberg, Marlanden fase II,  
Collendoornerdijk 3 Collendoorn**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Bestemmingsplan Buitengebied  
Hardenberg, Marslanden fase II,  
Collendoornerdijk 3 Collendoorn**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels  
Verbeelding

7 september 2010  
Projectnummer 115.47.02.49.00

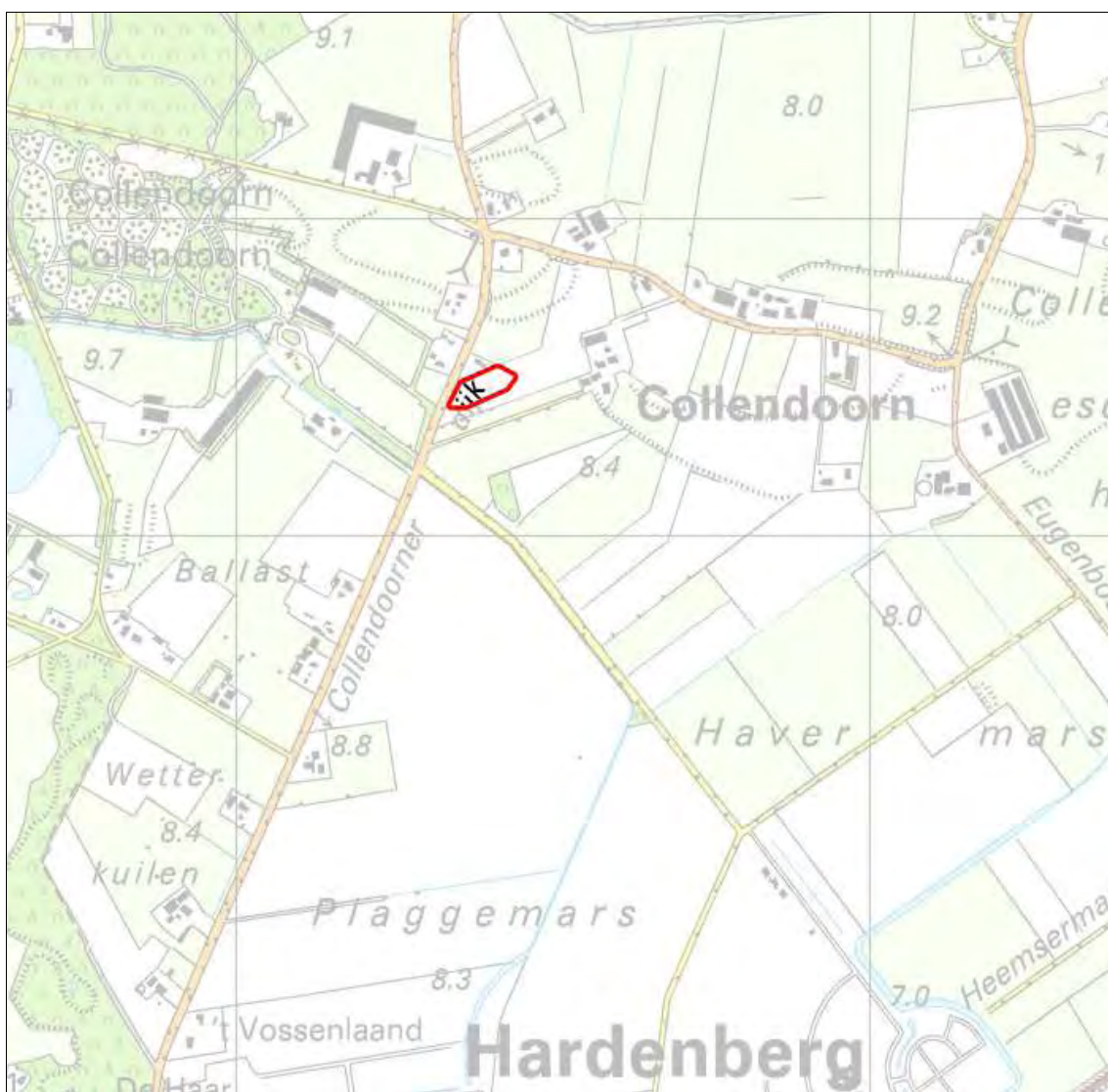
	DATUM	NUMMER
ONTWERP TER VISIE:	13-05-2010	
VASTSTELLINGSBESLUIT:	07-09-2010	151348
UITSPRAAK RAAD VAN STATE:		
ONHERROEPELIJK:		



Ideeën voor aan.plek



# Overzichtskaart



Gemeente Hardenberg, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Beleid</b>	<b>11</b>
2.1	Provincie	11
2.2	Gemeente	12
2.3	Afweging	13
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>15</b>
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Toekomstige situatie	15
<b>4</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>17</b>
4.1	Algemeen	17
4.2	Bestemmingen	17
4.3	Algemene regels en overgangs- en slotregels	19
<b>5</b>	<b>Toets aan wet- en regelgeving</b>	<b>21</b>
5.1	Wet geluidhinder	21
5.2	Milieuzonering	22
5.3	Luchtkwaliteit	23
5.4	Externe veiligheid	24
5.5	Bodem en water	25
5.6	Ecologie	25
5.7	Archeologie	26
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>

## Bijlagen



# Inleiding



De eigenaar van perceel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn (hierna te noemen 'plangebied') heeft bij de gemeente Hardenberg een verzoek ingediend voor de bouw van een woning. Voorliggend bestemmingsplan biedt hiervoor het planologisch-juridische kader.

Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld d.d. 26-04-1989 en goedgekeurd d.d. 12 december 1989) en is hierin bestemd als Agrarisch gebied met landschappelijke waarde, kleinschalig landschap. Een partiële herziening is noodzakelijk, omdat de beoogde nieuwbouw niet mogelijk is op grond van deze bestemming.

In het volgende hoofdstuk is kort het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3, de planbeschrijving, is vervolgens ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 4 komt de juridische vormgeving aan bod. Hoofdstuk 5 is gewijd aan milieuhygiënische aspecten. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.



# Beleid 2

## 2.1

### Provincie

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, waarin het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd, geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder. Hoofdambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

OMGEVINGSVISIE

Voor steden, dorpen en de hoofdinfrastructuur is het 'ontwikkelingsperspectief stedelijke omgeving' opgesteld. De provincie stelt dat het in de stedelijke omgeving een uitdaging is om de economische centra bereikbaar te houden en dat door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties wordt vergroot. Dorpen kunnen vanwege hun specifieke karakteristieken een bijdrage leveren aan de ambitie om een breed spectrum aan mixmilieus van wonen en werken te creëren.

De eigenheid van dorpen kan worden versterkt door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginningsslint en kanaaldorp. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overal' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Woningbouw wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken en streekcentra. Daarbuiten mag alleen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen worden gebouwd, tenzij er sprake is van bovenlokale afspraken.

Bij nieuwbouw gaat de provincie uit van de zogenaamde 'SER-ladder'. 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. Dit betekent dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden.

De Omgevingsvisie gaat niet specifiek in op Collendoorn. Op de bijbehorende kaarten zijn geen specifieke waarden of belemmeringen aan het plangebied toegekend.

## 2.2

### Gemeente

TOEKOMSTVISIE	<p>Op 27 mei 2004 is de toekomstvisie 'Hardenberg stapt stevig op de toekomst af' vastgesteld door de raad. Voor de programmalijn 'wonen' is een tweeledige doelstelling geformuleerd: 'bouwen op basis van de lokale behoefte inwoners' en 'bouwen voor starters en senioren'.</p> <p>Aangegeven wordt dat woningbouw mogelijk is voor de eigen behoefte 'met speciale aandacht voor jongeren en ouderen, bij voorkeur via inbreiding'.</p>
WOONPLAN	<p>De gemeente Hardenberg heeft in samenwerking met de woningbouwcorporaties Beter Wonen Vechtdal en De Veste het Woonplan 2008-2012 opgesteld. Het woonplan bevat de hoofdlijnen van het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren, met concrete uitvoeringsmaatregelen.</p>

De volgende beleidsdoelen worden nagestreefd:

1. **Gedifferentieerde leeftijdsopbouw**  
Om de leefbaarheid op peil te houden, streeft de gemeente naar een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van de bevolking. Vanwege dit streven wordt met name ingezet op de huisvesting van jongeren, starters en vermogende mensen.
2. **Doelgroepen**  
De diversiteit aan woningzoekenden is zeer groot. De gemeente zet zich in om te kunnen inspelen op de kwalitatieve woonvraag van de verschillende doelgroepen, zoals hulpbehoevenden, mensen met lagere inkomens et cetera.
3. **Duurzaam bouwen en energiebesparing**  
De gemeente Hardenberg wil haar bijdrage leveren om de Kyoto-doelstellingen te halen. Op de langere termijn wordt gestreefd naar een klimaatneutrale gemeente. Een belangrijke bijdrage hierin is gelegen in de kwaliteit van de woningvoorraad binnen de gemeente.
4. **Regie op de programmering en segmentering**  
Het is zaak om nog meer de regie te nemen over de programmering en segmentering van de toekomstige woningbouwopgave. Een belangrijk accent hierin is gelegen in het ruimte bieden voor meer keuzevrijheid voor de woningzoekenden in de vorm van vrije kavels en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

In het woonplan is aangegeven dat binnen de 'overige kernen', waarbij Collendoorn is inbegrepen, in totaal 15 woningen per jaar mogen worden gebouwd. Aangezien het plangebied in de toekomst tot Marslanden gaat behoren, is hier

met name het contingent voor de kern Hardenberg van belang; jaarlijks in totaal 75 woningen.

Het plangebied maakt deel uit van de Structuurvisie Marslanden fase II. Deze structuurvisie is op 16 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en heeft als doel: "Het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige en duurzame woonwijk om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte tot 2030-2035 en om de doorstroming op de woningmarkt in Hardenberg te bevorderen, waarbij zo goed mogelijk kan worden voorzien in de toekomstige woonwensen, en waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen die water, natuur, landschap en cultuurhistorie bieden." Het plangebied maakt deel uit van de 'Havezate Es'. Deze es is een open ruimte met aan de (lagergelegen) randen woonbebouwing. Aan dit gebied worden de volgende randvoorwaarden gesteld: "De open centrale ruimte kan worden ingericht met dierenweiden. De randen van de es zijn groen, met losse bebouwing in clusters. De woonhuizen zijn op enkele uitzonderingen na vrijstaand en hebben zonder uitzondering een boerderijachtig of landhuiskarakter. De huizen hebben een kap, bij voorkeur een zadeldak, met een lage goothoogte. De bebouwingsclusters hebben een voor het gebied kenmerkende open erfbeplanting met lage meidoornhagen (als erfafscheidingen tussen de bebouwingsvlakken) en met daarop aansluitend voor zover mogelijk is en naar behoefte een eigen weide. Dit vanzelfsprekend met behoud van het open karakter van de es en brede en lange zichtlijnen naar en vanuit het 'achterland'. Het silhouet in het landschap is bepalend. Bebouwingsclusters kunnen ook worden gevormd met woningbouw buiten de plangrens. Deze woningbouw in de rand van het plangebied is wat betreft het segment aanvullend. Langs de es loopt een droge bedding, die wordt ingezet als extra waterberging in perioden met extreme regenval. In normale omstandigheden is deze bedding een bochtige laaggelegen groenstrook, met gras en lage wilde begroeiing."

STRUCTUURVISIE MARS-  
LANDEN

Vorengenoemde uitgangspunten uit de structuurvisie hebben als basis gediend voor het beeldkwaliteitsplan 'Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn'. In het volgende hoofdstuk wordt inhoudelijk op dit beeldkwaliteitsplan ingegaan. Het beeldkwaliteitsplan is integraal in de bijlagen opgenomen.

BEELDKWALITEITSPLAN

## 2.3

### **Afweging**

Onderhavig initiatief sluit aan bij het provinciale streven om woningbouw te concentreren in stedelijke netwerken en streekcentra (waartoe het plangebied als onderdeel van Marslanden gaat behoren). De woningbouwontwikkeling binnen het plangebied past binnen de afweging die de gemeente eerder heeft gemaakt in het kader van de Structuurvisie Marslanden fase II (de randvoorwaarden zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan) en het woonplan (wat betreft het beschikbare contingent). Zoals uit het navolgende blijkt, doet de

nieuwe woning geen afbreuk aan gebiedswaarden en is sprake van een goede ruimtelijke en planologische inpassing.



# Planbeschrijving

# 3

## 3.1

### Huidige situatie

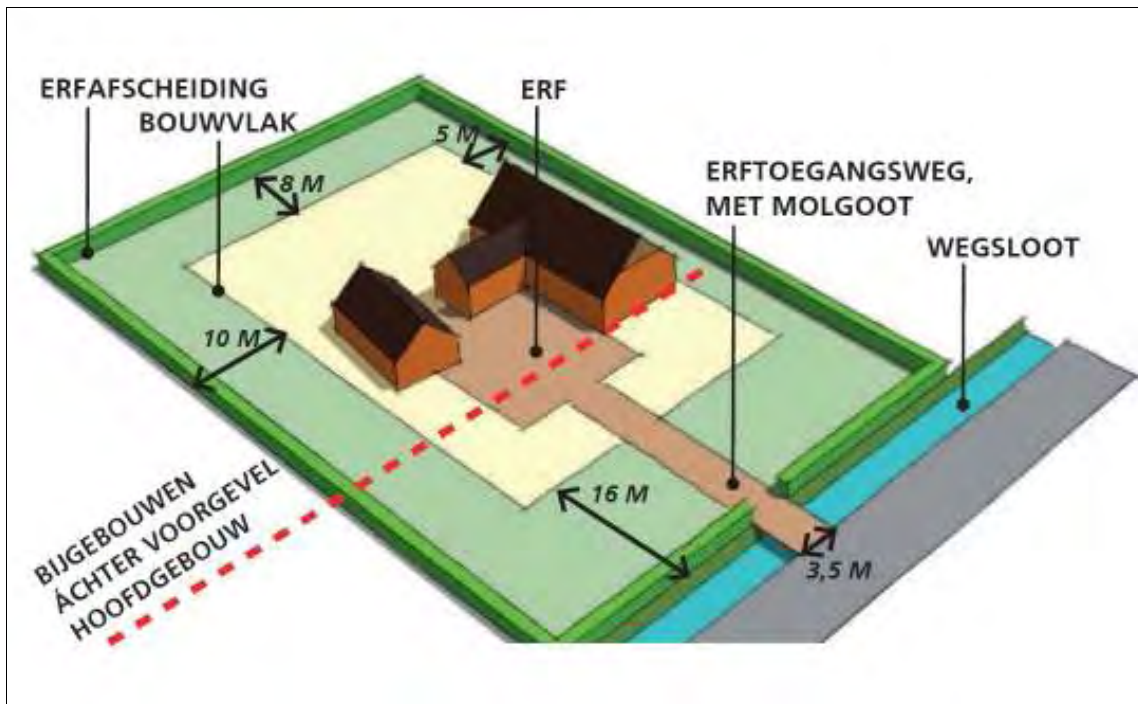
Het plangebied ligt in de buurtschap Collendoorn aan de noord(west)zijde van de kern Hardenberg. Het plangebied is ontsloten aan de Collendoornerdijk, een historische landweg met karakteristieke bebouwingselementen. In de Structuurvisie Marlanden is aangegeven dat het bestaande bebouwingskarakter van deze dijk moet worden gerespecteerd en indien mogelijk versterkt. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Collendoornerdijk, aan de rand van de toekomstige Havezate Es en aan de noordzijde van de nog altijd zichtbare toegangsweg naar de vroegere havezate. Het ontwerp zal op beide havezaten moeten inspelen. Om hieraan tegemoet te komen, is het beeldkwaliteitsplan 'Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn' opgesteld. In de volgende paragraaf is hierop nader ingegaan.

Het plangebied bestaat op dit moment uit grasland. De woning zal direct aan de dijk in het bebouwingslint worden gesitueerd. Er is hier een oppervlakte van circa 2.800 m<sup>2</sup> gereserveerd voor huis, tuin en erf (kavel 1). De aanliggende gronden met een oppervlak van circa 1.590 m<sup>2</sup> blijven als weidegrond gehandhaafd (kavel 2). Zie voor de toekomstige kavelindeling de figuur in hoofdstuk 5.

## 3.2

### Toekomstige situatie

Onderstaande afbeelding uit het beeldkwaliteitsplan 'Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn' laat zien op welke wijze de woning binnen het plangebied wordt gesitueerd en uitgevoerd. Er is gekozen voor een verspreide ligging van hoofd- en bijgebouwen over het erf. Het hoofdgebouw zal met de nokrichting op de Collendoornerdijk worden gebouwd. De bijgebouwen, waarvan één aangebouwd en één vrijstaand, zullen achter en haaks op deze voorgevel worden gebouwd. Het hoofdgebouw zal op minimaal 16 m van de perceelsgrens worden geplaatst. Er zal een erftoegangsweg van circa 3,5 m breed worden gerealiseerd. Deze zal middels een duiker over de bermsloot van de Collendoornerdijk worden gelegd. Binnen het plangebied zal in ten minste twee parkeerplaatsen worden voorzien.



Mogelijke inrichting van de huiskavel (Bron: beeldkwaliteitsplan 'Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn')

Voor de verdere architectonische uitwerking wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan "Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn". Het beeldkwaliteitsplan is separaat te raadplegen.

# Juridische vormgeving

# 4

## 4.1

### **Algemeen**

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent onder andere dat de termen 'voorschriften' en 'vrijstelling' worden vervangen door respectievelijk de termen 'regels' en 'ontheffing'.

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreffen:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit behoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervaardigd in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

## 4.2

### **Bestemmingen**

#### Agrarisch met waarden

Agrarisch cultuurgrond in de vorm van weide en grasland met landschappelijke waarden zijn als zodanig bestemd. Voor de handhaving van de bestaande landschappelijke beplantingen biedt de kapbepaling in de APV voldoende zekerheid, binnen de regels is ter bescherming van de overige landschapselementen een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### Woongebied

In de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw, de bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 40%. Hoewel in het beeldkwaliteitsplan is bepaald dat het hoofdgebouw en bijgebouwen zich qua vormgeving duidelijk van elkaar moeten onderscheiden, mag

het grondoppervlak van bijgebouwen groter zijn dan van het hoofdgebouw. Binnen het plangebied zijn -buiten de voorgevel en de westelijke gevel van het hoofdgebouw (met eventuele aanbouw)- vanwege beeldkwaliteitsredenen geen andere bouwwerken zoals carports, pergola's en dergelijke toegestaan.

Voor het hoofdgebouw en de bijgebouwen zal een dakhelling van 45° met een marge van 5° worden aangehouden. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw zullen respectievelijk 3 m en 9 m bedragen. Het is toegestaan de goothoogte van de achtergevel te laten verspringen tot een hoogte van 4,5 m. Voor bijgebouwen gelden een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 6,5 m.

Binnen het plangebied is de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan de Venneweg 1-1a gelegen. In de verbeelding is daarom de aanduiding 'milieuzone-geurzone' opgenomen. Binnen deze zone is langdurig verblijf ten behoeve van de woonfunctie niet toegestaan, waarbij het niet uitmaakt of het nu om een aan- of uitbouw of om een losstaand bouwwerk gaat (alleen bijgebouwen zijn dus toegestaan). Via een wijzigingsbevoegdheid in de regels de mogelijkheid geboden de geurzone te kunnen laten vervallen (en daarmee de gebruiksmogelijkheden te verruimen) zodat alle bouwwerken binnen het bouwlak in principe ten behoeve van de woonfunctie kunnen worden benut, aangezien de geurnorm voor het plangebied in de toekomst mogelijk hoger komt te liggen (zie paragraaf 5.2).

#### **Afstemming op andere wetten en verordeningen**

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningenstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen in artikel 6 van de regels aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

Dit betreft:

- de Woningwet (de welstandsnota);
- prostitutiebeleid.

#### **Woningwet**

Vaak bestaat onduidelijkheid in hoeverre de in een bestemmingsplan gegeven marges door welstand mogen worden ingevuld. Mag in het geval van een in het bestemmingsplan voorgeschreven goothoogte van maximaal 6 m welstand een lagere goothoogte eisen? De Woningwet regelt in artikel 12 de relatie tussen de voor gemeenten verplicht gestelde welstandsnota, op basis waarvan het welstandstoezicht moet plaatsvinden, en het bestemmingsplan.

Vanwege de duidelijkheid is aangegeven wanneer sprake is van de in de wet bedoelde strijd met het bestemmingsplan.

## **Prostitutiebeleid**

In het bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik als seksinrichting.

### **4.3**

## **Algemene regels en overgangs- en slotregels**

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene ontheffingsregels;
- overige regels (afstemming welstandstoets, uitsluiting seksinrichting).

Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.



# Toets aan wet - en regelgeving

# 5

## 5.1

### **Wet geluidhinder**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m. Wanneer geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone wordt gerealiseerd, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dat is voor het plangebied het geval. De beoogde woning valt binnen de zone van de Collendoornerdijk (60 km/uur).

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.

NORMEN

De verwachte verkeersintensiteit van de Collendoornerdijk in 2020 bedraagt naar verwachting ongeveer 1.350 mvt/etmaal<sup>1</sup>. In de bijlagen is een berekening van de 48 dB-contour opgenomen. Uitgegaan is van zogenaamde 'vrijveldcondities'. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met eventuele afschermdende bebouwing tussen de woningen en de Collendoornerdijk. De 48 dB-geluidscontour ligt op ongeveer 20 m uit de as van de weg.

BEREKENING

De nieuwe woning wordt op een grotere afstand dan 20 m uit de as van de Collendoornerdijk gerealiseerd. De normen uit de Wet geluidhinder worden derhalve niet overschreden.

---

<sup>1</sup> De gebruikte verkeersintensiteiten zijn verkregen uit het verkeersmodel van de gemeente Hardenberg.

## 5.2

### Milieu zoning

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen waarvoor op grond van milieuvergunningen een afstandseis ten opzichte van woningen geldt. Deze bedrijven liggen echter op voldoende afstand van het plangebied om daarvoor geen belemmering te vormen of vice versa.

Binnen het plangebied is de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan de Venneweg 1-1a gelegen. Op grond van de 'Verordening Wet geurhinder en veehouderij van de gemeente Hardenberg' die op 17 november 2009 is vastgesteld en 26 november 2009 in werking is getreden, geldt voor fase II van Marslanden -en dus ook voor het plangebied- een geurnorm van 3 OU/m<sup>3</sup> (in plaats van de wettelijke norm van 2 OU/m<sup>3</sup>). De bijbehorende geurcontour is in de verbeelding aangeduid als 'milieuzone - geurzone'. In de regels is opgenomen dat de bouwwerken binnen het bouwvlak alleen een woonfunctie mogen hebben voorzover deze buiten deze zone zijn gelegen. Binnen het zonegebied mag wel worden (aan)gebouwd, maar voor functies waar langdurig verblijf is uitgesloten (denk aan schuur- en opslagruimtes). In de bouwtekeningen is hier reeds rekening mee gehouden door bijvoorbeeld in de aanbouw van het hoofdgebouw een garage te plannen (zie navolgende tekening).



Zodra het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Marslanden II (waarin ook het plangebied is opgenomen) in werking treedt, zal de geurnorm voor het



plangebied mogelijk hoger komen te liggen. Om hierop te anticiperen is in de regels van onderhavig plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de 'milieuzone-geurzone' te kunnen laten vervallen, zodat alle bouwwerken binnen het bouwlak in principe ten behoeve van de woonfunctie kunnen worden benut.

### 5.3

#### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (3-8-2009) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald.

NIBM-TOOL

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig;</b>		

*nibm-tool 3-8-2009*

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

#### 5.4

### Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### INRICHTINGEN

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. De Risicokaart Overijssel geeft wel aan dat op het terrein van Ponypark City opslag van chloorbleekloog (1.000 l) en zwavelzuur (200 l) plaatsvindt, waarvoor een 10<sup>-6</sup>- (plaatsgebonden)risicocontour van 60 m geldt. Het plangebied ligt zo'n 200 m buiten deze contour, zodat er wat dit betreft geen sprake is van een knelpunt.

#### VERVOER

De bijlagenkaarten bij het verkeersbesluit, nummer: 2004/EPLA/77531, geven een overzicht van rijkswegen en provinciale en gemeentelijke wegen die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N34 en N343 zijn daarvan het dichtst bij het plangebied gelegen. Aangezien de afstand ruim 1 km bedraagt, is hier eveneens geen sprake van een knelpunt.

## 5.5

### **Bodem en water**

Milieu Adviesbureau Eco Reest BV heeft een verkennend bodemonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd<sup>2</sup>. Hieruit is voor het plangebied naar voren gekomen dat zowel voor de bodem als voor het grondwater geen achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen worden overschreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Geconstateerd kan worden dat, wat de bodemhygiëne betreft, geen belemmering voor een toekomstige woonfunctie is.

BODEM

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is het resultaat van het contact tussen de initiatiefnemer en het waterschap.

WATER

De watertoets heeft plaatsgevonden door het invullen van het formulier, dat het Waterschap Velt en Vecht daarvoor heeft opgesteld. Deze is als bijlage bij het plan gevoegd. De vragenlijst is volledig ingevuld. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt, blijkt dat er sprake is van een plan met een beperkte omvang. De invloed van het plan op de waterhuishouding is beperkt.

Het Waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen dit plan.

## 5.6

### **Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet. In september 2009 is daarom een ecologische inventarisatie binnen het plangebied uitgevoerd. De rapportage daarvan is integraal in de bijlagen opgenomen. Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur.

---

<sup>2</sup> Verkennend Bodemonderzoek ter plaatse van Havezateweg 3 Collendoorn. Eco Reest, 5 december 2008.

## 5.7

### Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Een van de hulpmiddelen daarbij is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor het plangebied een hoge trefkans op archeologische waarden aan. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn voor het plangebied geen archeologische waarden aangegeven. In de directe omgeving liggen twee terreinen van hoge archeologische waarde:

- Collendoornerdijk (mon. Nr. 13.322; 22D-008). Dit is het terrein waar de resten van de havezate Collendoorn liggen. Collendoorn wordt voor het eerst genoemd in 1554. het oude Collendoorn is gesloopt en vervangen door nieuwbouw (1899-1907-1914).
- Eugenboersdijk (mon.nr. 13.324; 22D-010). Dit is een deel van een esdekcomplex met daarin sporen van laatmiddeleeuwse bewoning. Er zijn scherven aardewerk, huttenleem, houtskool en ijzerslakken aangetroffen.

Het Oversticht heeft aangegeven dat voor het plangebied geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is (zie bijlagen). Mochten er tijdens de civiele werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dan is er conform de Monumentenwet 1988, artikel 53 wel sprake van meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten voor realisering van de woning komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de overige kosten, zoals het inrichten van de openbare ruimte, moet ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij deze kosten anderszins zijn geborgd. In het kader van dit bestemmingsplan is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken ten aanzien van de kosten zijn gemaakt. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.



# M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

# 7

Dit bestemmingsplan is in het kader van de inspraak voor eenieder ter inzage worden gelegd en voor overleg aan betrokken instanties ter beoordeling toegezonden. Binnen de daarvoor geldende termijnen heeft alleen de provincie Overijssel gereageerd (zie brief in bijlage). De provincie heeft kenbaar gemaakt dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciaal belang.

Vanaf 13 mei 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is eenmaal gebruik gemaakt. De ingediende zienswijze heeft, na zorgvuldige afweging, verder niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De raad van de gemeente Hardenberg heeft het plan in de vergadering van 7 september 2010 vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is opgenomen in de bijlagen.





# B i j l a g e n



## RANDVOORWAARDEN KAVEL COLLENDORNERDIJK 3 TE COLLENDORRN

### Inleiding

De Colledoornerdijk is een historische landweg met voor de regio karakteristieke bebouwingselementen. De dijk is opgenomen in het plangebied Marslanden en wel zodanig dat het bestaand specifieke karakter met betrekking tot de bebouwing en haar vormgeving wordt gerespecteerd, gehandhaafd en indien mogelijk versterkt. Nieuwe bebouwing langs de dijk zal harmonisch moeten passen in de bestaande karakteristiek.

De eerste nieuwe bebouwing aan de Colledoornerdijk is het bouwplan voor het kavel aan de Colledoornerdijk 3. Om de beoogde nieuwe bebouwing te doen passen in het bestaande, te handhaven karakteristieke beeld zijn de navolgende stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden voor die bebouwing opgesteld. De kavel is aangegeven op het bijgaand kaartje.

De Kavel ligt aan de zuidzijde van de Colledoornerdijk, aan de rand van de toekomstige Havezate Es en aan de noordzijde van de nog altijd zichtbare toegangsweg naar de vroegere havezathe. Kortom, enerzijds dient rekening te worden gehouden met de specifieke historische bebouwing van de Colledoornerdijk en anderzijds voor de inrichting van de kavel met het kenmerkende open karakter van een Es.

De kavel Colledoornerdijk 3 bestaat uit twee delen. Het eerste deel, de kavel aan de dijk, is de huiskavel en het tweede deel betreft de achterliggende aansluitende kavel. De huiskavel betreft vooralsnog circa 2800 m<sup>2</sup>, hierbinnen ligt het bouwvlak dat 945 m<sup>2</sup> groot is.

De inrichting en bestemming van de tweede kavel van circa 1600 m<sup>2</sup> kan niet anders dan, zoals op een Es gebruikelijk is, dat van "weide" zijn; deze weide dient op een voor een weiland en op een Es gebruikelijke wijze te worden afgerasterd. In dit document wordt met de term 'kavel' de huiskavel bedoeld.

9 maart 2010



Locatie kavel Colledoornerdijk 3 te Colledoorrn

## Stedenbouwkundige randvoorwaarden

### 1. Positie bebouwing op de kavel

De diverse gebouwen (hoofdgebouw en bijgebouwen) op de kavel dienen los op het bouwvlak te worden geplaatst. De gebouwen worden dus niet geconcentreerd, maar liggen meer verspreid rondom een erf.

Het hoofdgebouw is vrijstaand. Aan het hoofdgebouw mag wel een bijgebouw worden gekoppeld.

De langste gevel van het hoofdgebouw staat niet evenwijdig aan de weg. De bijgebouwen die niet direct aan het hoofdgebouw zijn gekoppeld, maken een hoek met het hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw staat vooraan, gericht op de Colendoormerdijk, de bijgebouwen en overige bouwwerken staan achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

De entree naar het hoofdgebouw grenst aan het erf.

### 2. Onderlinge samenhang van de bebouwing

Er dient qua vormgeving een hiërarchie te bestaan tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. Het moet duidelijk zijn wat het hoofdgebouw is, door de presentatie ervan en de situering op het erf, en wat de bijgebouwen zijn.

Het grondoppervlak van een bijgebouw kan groter zijn dan het grondoppervlak van het hoofdgebouw.

### 3. Inrichting kavel

Het erf wordt op één punt verbonden met de Colendoormerdijk, de erftoegangsweg. De erftoegangsweg is 3,5 meter breed en bestaat met als het erf uit gebakken klinkers of halfverharding.

De hoofd-, bijgebouwen en overige bouwwerken liggen binnen het bouwvlak. De afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens aan de Colendoormerdijk bedraagt 16 meter. De afstand tussen de achtergrens van het perceel en het bouwvlak is 8 meter. De overige randen van het bouwvlak liggen tussen de 5 en 10 meter van de perceelsgrens af. Per situatie zal hiervoor een maat moeten worden vastgesteld. Voor het kavel van de familie Veurnik ligt de noordbostrand van het bouwvlak 10

meter en de zuidwestrand van het bouwvlak 5 meter van de perceelsgrens af.

Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is maximaal 40%, dit percentage heeft op alle bebouwing betrekking: hoofdgebouw, bijgebouwen en overige bouwwerken.

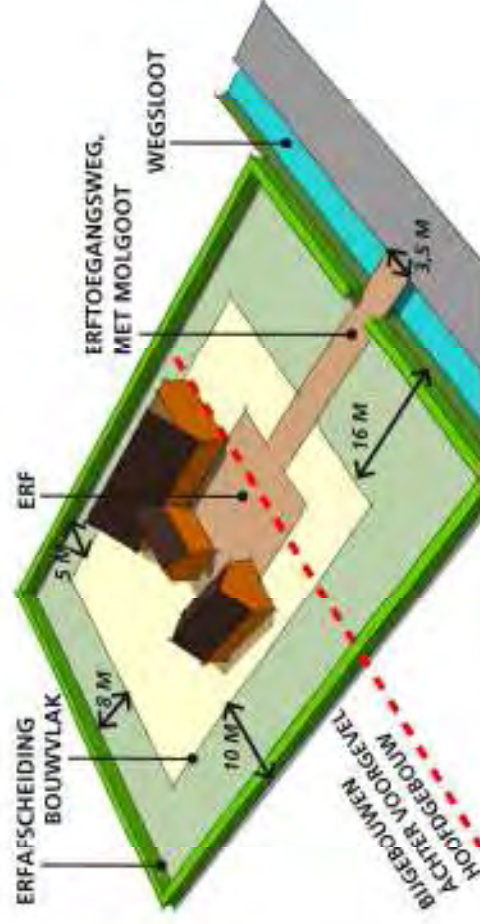
Op het erf mogen naast de hoofd- en bijgebouwen incidenteel andere bouwwerken staan, bijvoorbeeld een pergola of priël. Deze bouwwerken zijn alleen toegestaan als zij het open karakter van het erf niet aantasten, achter de voorgevel van het hoofdgebouw staan en het niet dichtertij de betreffende perceelsgrens staat dan het nabijgelegen hoofd-erf of bijgebouw.

Bepaningsvormen op het erf bestaan uit een bosje, solitaire boomgroep (eik, beuk of kastanje), haag, tuin erf of boomgaard.

De afscheiding bestaat uit hagen van minimaal 70 cm breed. Als haagbeplanting wordt de beuk, haagbeuk, of meidoorn toegepast.

Een molgoot langs of op de toegangsweg naar het erf zorgt voor de afwatering op de wegsloot.

Het kavel dient ruimte aan 2 parkeerplaatsen te bieden.





## Architectonische randvoorwaarden

### 1. Vorm van de bebouwing

Er wordt samenhang aangebracht tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen door een per gebouw terugkerend specifiek detail of meerdere details in de architectuur op te nemen, bijvoorbeeld een daklijst, een uilenbord, rozetvensters en / of getoogde rollaag.

Als dakvorm wordt het zadeldak toegepast, met een dakhelling van 45 graden (met een marge van 5 graden) dit geldt voor de hoofd- en bijgebouwen.

De nokhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 9 meter. De bijgebouwen moeten in de architectonische uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

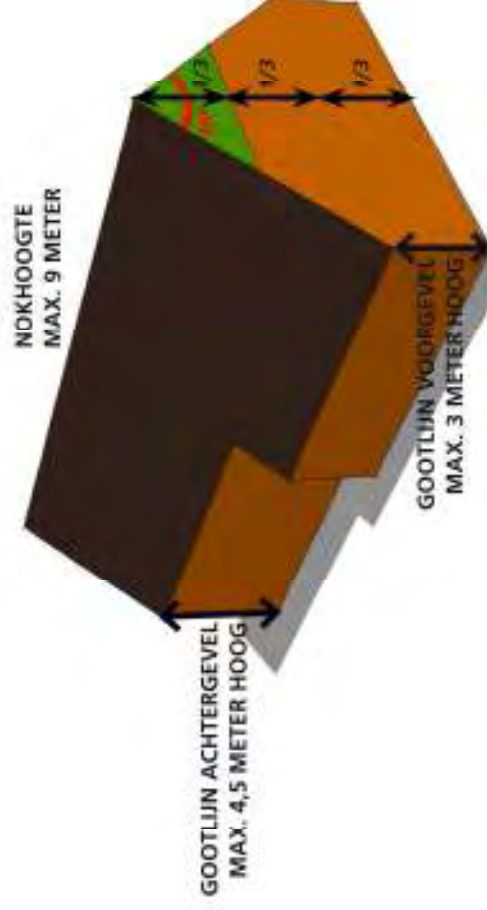
De gootlijn van de voorgevel is maximaal 3 meter hoog. Het is toegestaan om de gootlijn te laten verspringen tot een maximale hoogte van 4,5 meter.

Kenmerkend voor de vlakverdeling van de (voor)gevels in de regio Harzenberg is de symmetrie en het ritme. De ramen staan onderling op gelijke afstand van elkaar. Verder bestaat er een relatie tussen de vlakken in de eerste bouwlaag en de vlakken daarboven.

Dakopbouwen en -openingen zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan het gehele dakvlak. De breedte van een dakopbouw of dakopening mag maximaal 25% van de totale daklengte van de betreffende gevelzijde zijn. Wanneer een dakopbouw of -opening wordt aangebracht dient deze in relatie te staan met de onderliggende gevelindeling. Dit geldt voor hoofdgebouwen.

Voor bijgebouwen zijn dakopbouwen en -openingen niet toegestaan.

Bij het ontwerp van een dakopbouw of -opening moet de privacy van de burens gewaarborgd zijn.



## 2. Materiaalgebruik

Er worden duurzame materialen gebruikt, materialen die mooi verouderen. Voor het kleurgebruik wordt aansluiting gezocht bij de traditionele kleuren van de agrarische bebouwing in de regio, dus aardkleuren.

De gebouwen zijn van baksteen. Beton wordt alleen toegelaten voor zover het op een mooie manier verouderd, afhankelijk van de toepaste betonsoort. Valkerriplaten en noppenarchitectuur worden niet toegepast.

De dakafdekking is van dakpannen en/of riet. Er worden evenwel geen geïsoleerde pannen toegepast en geen betonpannen, geëngobeerde keramische pannen zijn wel toegestaan.

## 3. Architectuur

In de architectuur wordt gerefereerd aan de kenmerken van de regionale woningbouw.

Dergelijke kenmerken zijn:

- een symmetrisch gevelvlak,
- een symmetrische gevelindeling,
- een lage goothoogte, ca. 2 meter,
- de gevel is opgebouwd uit: een (donkergrijs) trasraam, een middendeel (rood, bruin) en een (groen) uilenbord
- de ramen zijn opgedeeld in zes ruiten (roeden),
- de ramen zijn voorzien van luiken,
- er kunnen rozetvensters worden toegepast,
- de raam- en deuropeningen kunnen zijn voorzien van (getoogde) rollagen.





#### 4. Moderne vertaling

Op architectonisch niveau worden de dakvorm, het aantal bouwlagen, de nokhoogte en het materiaalgebruik voorgeschreven. Verder worden er in dit boekwerk aan de desbetreffende architect handreikingen gegeven om een ontwerp te maken dat aansluit op de regionale architectuur in Hardenberg en op enkele onderdelen die specifiek voor de Collendoornerdijk zijn.

Dit ontwerp dient echter geen letterlijke vertaling te zijn van de bebouwing die ca. 150 jaar geleden is ontwikkeld. Met de huidige eisen in de bouw is het ook niet meer mogelijk om op dezelfde wijze als 150 jaar geleden te bouwen. De bouwwerken worden anders gematerialiseerd en daarom ook gedetailleerd.

Het ontwerp van een nieuw bouwwerk aan de Collendoornerdijk dient een moderne vertaling te zijn van de historische bouwwerken aan de Collendoornerdijk en zijn omgeving. De afbeeldingen op de volgende pagina's dienen ter inspiratie.



#### 5. Vrijstelling regelgeving

Voor de bebouwing aan de Collendoornerdijk is het mogelijk om een uitzondering te maken op de regelgeving zoals opgenomen in dit document. Het gaat hierbij alleen om vrijstelling op architectonisch niveau. Voor de positionering van de bebouwing op het kavel en de inrichting van het kavel kan geen uitzondering worden gemaakt.

Ten aanzien van de architectuur kan er van de volgende punten worden afgeweken:

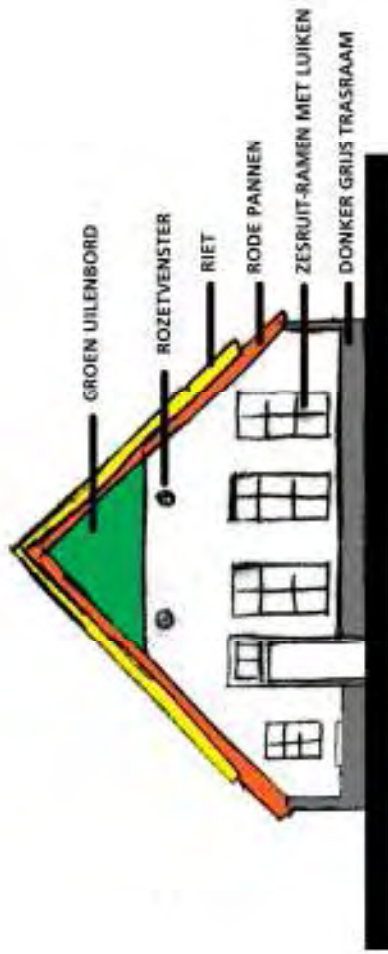
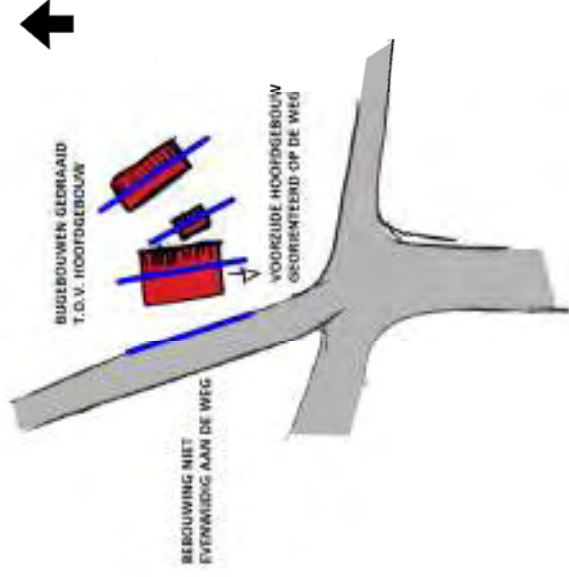
- gewelindeling (a-symmetrisch),
- materialisering, echter blijft de regel gelden dat het materiaal mooi dient te verouderen,
- goothoogte,
- dakopbouw- of opening.

Het bindend element van de bebouwing aan de Collendoornerdijk is de dakvorm, het zadeldak met een dakhelling van 45 graden. Hierop kan daarom geen uitzondering worden gemaakt.

In het bijzonder kan van de regelgeving worden afgeweken bij het voorstellen van een modern ambachtelijk ontwerp met een eigentijds karakter. Het college van B&W van de gemeente Hardenberg kan tot bovenbedoelde afwijkingen besluiten.

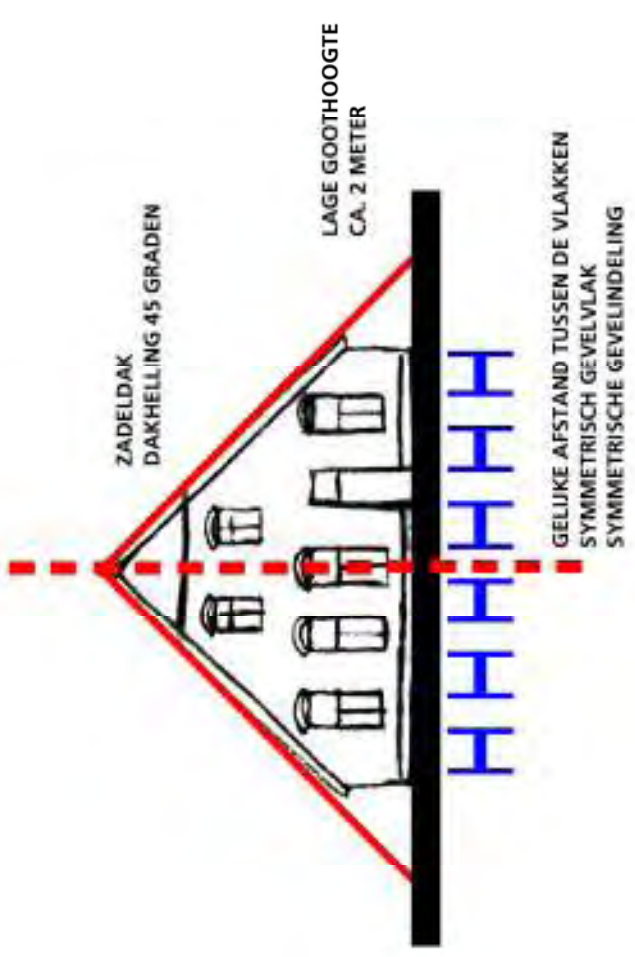
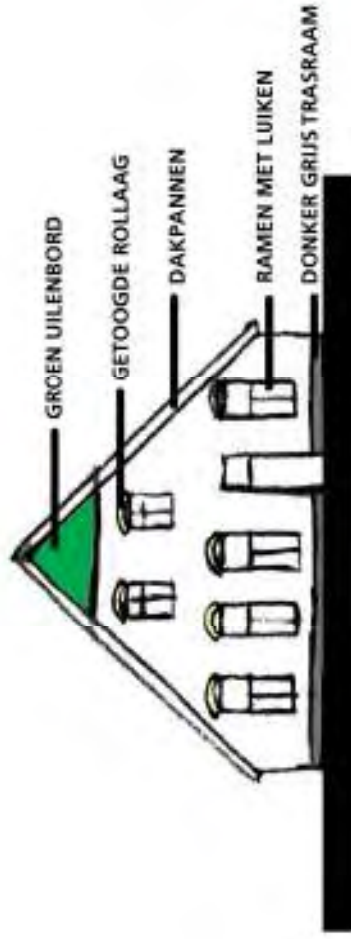


# COLLEENDOORN, KERKDIJK 1

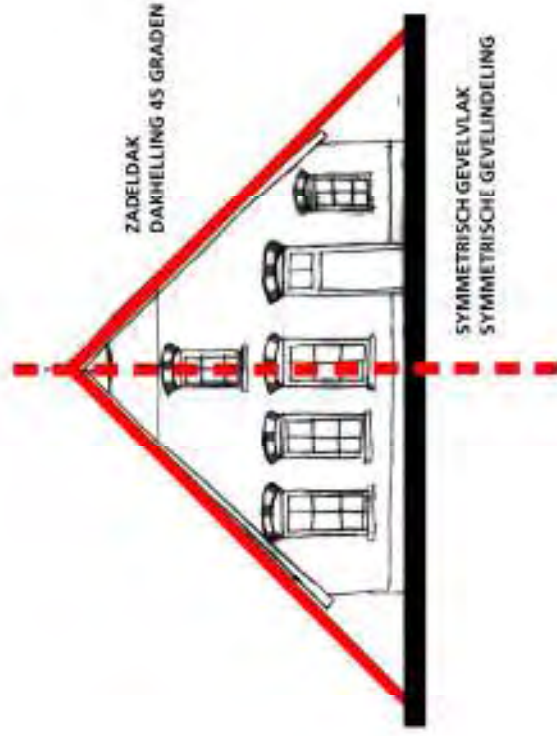
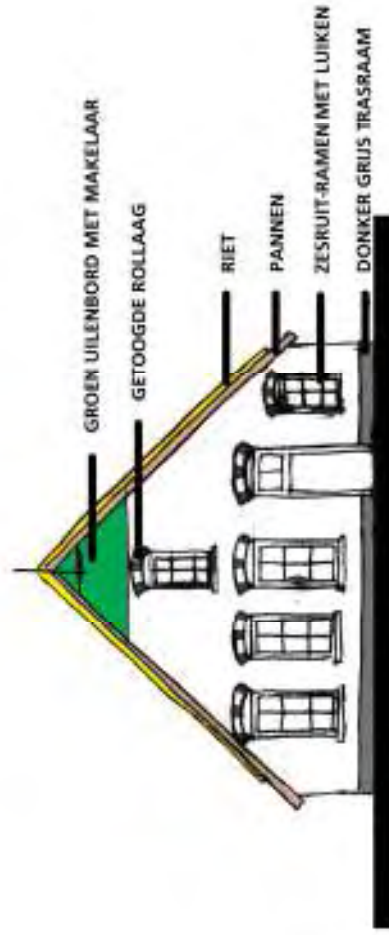




# HARDENBERG, COLLENDORNERDIJK 4

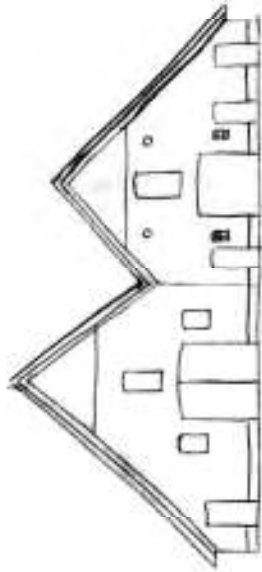


# HARDENBERG, BRANDWEG 3

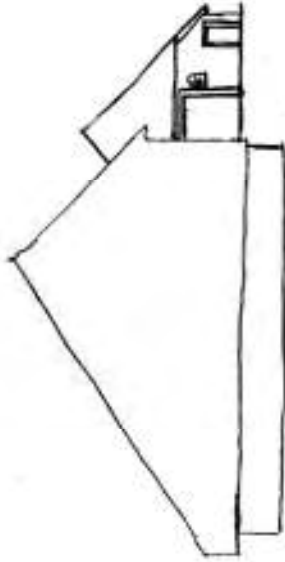


**ENSEMBLE**

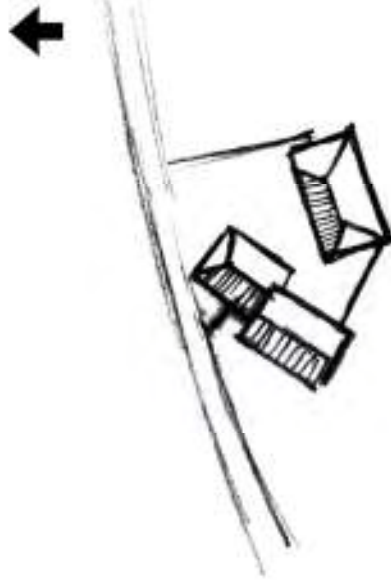
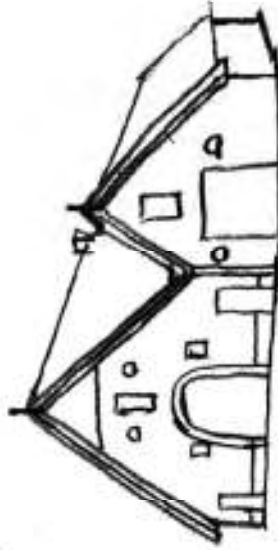
**LOOZEN, HARDENBERGERWEG 23**



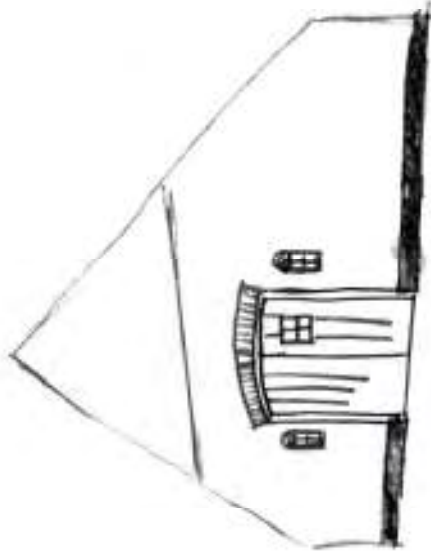
**BERGENTHEIM, MOLINKSWEG**



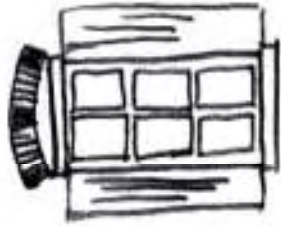
**RHEEZE, RHEEZERBRINK 5**



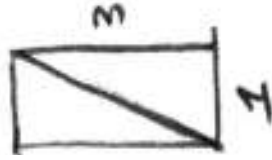
## DETAILS



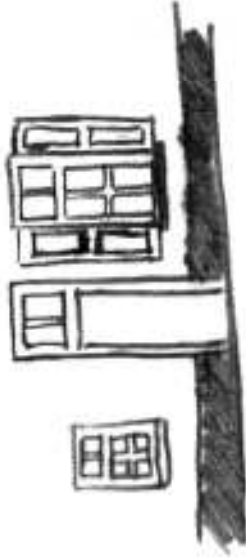
CENTRAAL IN DE ACHTERGEVEL TWEE  
GROTE DEUREN



HELDERE VERHOUDINGEN IN DE  
GEVELVLAKKEN



HIËRARCHIE EN SAMENHANG IN DE  
GEVELVLAKKEN, HET RAAM BOVEN DE  
DEUR HEEFT DEZELFDE MAATVOERING  
ALS HET AANGRENZENDE RAAMPARTIJ



**REKENBLAD SRM I (2006)**
**BügelHajema**

gemeente:		Hardenberg			datum/tijd:		11-09-09	
part. herziening:		Collendoornerdijk 3			bestandsnaam:		Ha CoCo1.xls	
situatie:		Collendoornerdijk						
jaar basisgegevens:		model			prognosejaar:		2020	
waarneempunten		48 db geluidscontour						
rijlijnummer		1						
intensiteit basisjaar		1260					mvt	
groeipercentage		7,0					% mvt	
etmaal int.(prognose) Qetm		1348						
periode		Dag			Avond		Nacht	
uurintensiteit		6,8			3,0		0,8	
gemiddelde		85,3			37,6		10,0	
uur -		4,6			2,0		0,5	
intensiteit		1,8			0,8		0,2	
		0,0			0,0		0,0	
		91,7			40,4		10,8	
snelheid		Vlv			60		km/u	
		Vmv			60		km/u	
		Vzv			60		km/u	
		Vmr			60		km/u	
waarneemhoogte		Hw			4,5		m	
wegdekhogte		Hweg			0,0		m	
objectfractie		fobj			0,0		-	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek					-	
afstand obstakel		0,0					m	
afstand-kruising		a			0,0		m	
bodemfactor		b			0,77		-	
afstand (schuin)		r			20,3		m	
afstand (hor.)		d			20,0		m	
periode		Dag			Avond		Nacht	
emissie		Elv			67,5		63,9	
		Emv			60,8		57,2	
		Ezv			59,7		56,1	
		Emr			0,0		0,0	
		Etotaal			68,9		65,3	
		59,6						
correctie		Ckruispunt (vri)			0,0		dB	
		Cobstakel			0,0		dB	
		Creflectie			0,0		dB	
		Ctotaal			0,0		dB	
demping		Dafstand			13,1		dB	
		Dlucht			0,2		dB	
		Dbodem			2,7		dB	
		Dmeteo			0,5		dB	
		Dtotaal			16,4		dB	
zichthoekcorrectie		N					dB	
periode		Dag			Avond		Nacht	
dag/avond/nachtwaarde		52,5			48,9		43,2	
dag/avond/nachtcorrectie		0			5		10	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		52,5			53,9		53,2	
Lden		53,0					dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006		5					dB	
Lden afgerond na afr. art. 110g WGH 2006		48					dB	



**Verkendend Bodemonderzoek  
ter plaatse van:**

**Havezateweg 3**

14293



**Collendoorn**

**Opdrachtnummer: 080716**

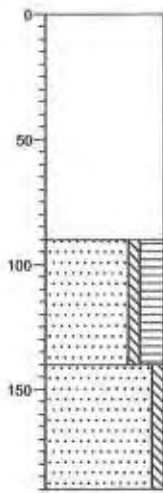
**Opdrachtgever:** Gemeente Hardenberg  
Postbus 500  
7770 BA Hardenberg  
Dhr. ing. M.P. de Lange

**Datum onderzoek:** oktober en november 2008

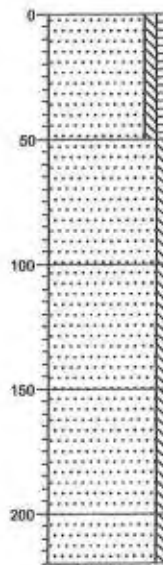
**Datum rapport:** 5 december 2008

Projectleider	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
J.R.W. Staal BBA		ing. R.J.W. Huls		5-12-2008	Definitief

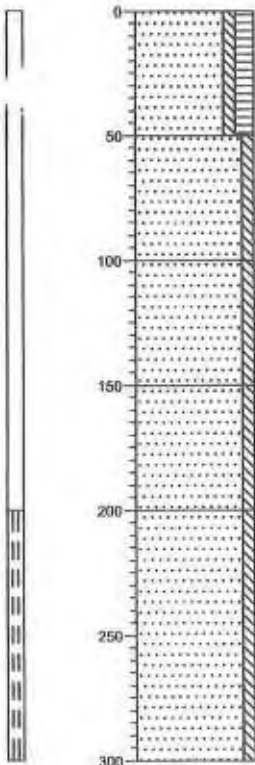
Boring: 33



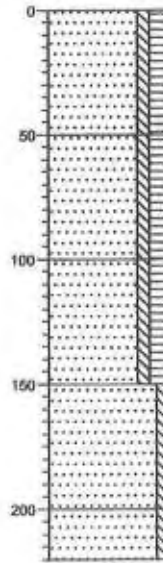
Boring: 34



Boring: 35



Boring: 36





## 4.4 Milieuhygiënische kwaliteit grondwater

Tabel 4.4.1 Analyseresultaten grondwater en toetsing deellocatie A

Parameter	Pb. 34	+/-	Pb. 35	+/-	Pb. 36	+/-	Pb. 37	+/-	Pb. 38	+/-
Filterstelling (m-mv)	1.2 - 2.2		2.0 - 3.0		1.2 - 2.2		1.5 - 2.5		1.4 - 2.4	
MVB. SIKB AS3000	+		+		+		+		+	
	µg/l		µg/l		µg/l		µg/l		µg/l	
<b>METALEN</b>										
Barium	130	+	110	+	105	+	85	+	100	+
Cadmium	0.7	+	<0.3	-	<0.3	-	<0.3	-	<0.3	-
Cobalt	12	-	25	+	<2.0	-	2.9	-	<2.0	-
Koper	30	+	<5.0	-	<5.0	-	17	+	6.5	-
Kwik	<0.05	-	<0.05	-	<0.05	-	<0.05	-	<0.05	-
Lood	<5	-	<5	-	<5	-	<5	-	<5	-
Molybdeen	<5.0	-	<5.0	-	<5.0	-	<5.0	-	<5.0	-
Nikkel	23	+	66	++	<5	-	14	-	<5	-
Zink	250	+	40	-	<10	-	40	-	40	-
<b>VLUCHT.ARO.KOOLW.STOFFEN</b>										
Benzeen	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-
Toluene	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-
thylbenzeen	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-
otaal xyleneen	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-
Styreen	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-
Naftaleen	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-	<0.20	-
<b>MINERALE OLIE GC</b>										
Olie totaal C10-C40	<50	-	160	+	<50	-	<50	-	<50	-
Fractie C10 - C12	<50	-	<50	-	<50	-	<50	-	<50	-
Fractie C12 - C22	<50	-	<50	-	<50	-	<50	-	<50	-
Fractie C22 - C30	<50	-	81	-	<50	-	<50	-	<50	-
Fractie C30 - C40	<50	-	64	-	<50	-	<50	-	<50	-
<b>VLUCHT.ORG.HALOG.VERB.</b>										
Vinylchloride	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
1,1-dichlooretheen	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
Dichloormethaan	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-
trans-1,2 dichl.ethe	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-
1,1-Dichloorethaan	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-
cis-1,2 dichl.etheen	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-	<0.50	-
Trichloormethaan	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
1,1,1-Trichlooretha.	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
Tetrachloormethaan	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
1,2-Dichloorethaan	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
1,1-Dichloorpropan	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
richlooretheen	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
1,2-Dichloorpropan	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
1,1,2-Trichlooretha.	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
Tetrachlooretheen	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-	<0.10	-
Tot.cis-trans-etheen	<1.0	-	<1.0	-	<1.0	-	<1.0	-	<1.0	-
Som Dichloorpropanen	<0.30	-	<0.30	-	<0.30	-	<0.30	-	<0.30	-
Zuurgraad (pH)	6.0		5.8		5.8		6.2		6.2	
Geleidbaarheidsvermogen (µS/cm)	480		520		360		170		530	

Uit tabel 4.4.1 blijkt dat er in het grondwater van peilbuis 35 een tussenwaarde overschrijding aan nikkel en een streefwaarde overschrijding aan minerale olie zijn gemeten. Verder zijn er in alle peilbuizen licht verhoogde gehalten aan diverse metalen gemeten.

Het gemeten gehalte aan nikkel in pb 35 geeft aanleiding tot een herbemonstering (zie tabel 4.4.2). Wat het gemeten gehalte aan minerale olie heeft veroorzaakt is niet geheel duidelijk, mogelijk houdt het verband met de vermoedelijk loop van de gracht en de demping daarvan, maar dat is niet met zekerheid te stellen. De overige verhoogde gehalten aan metalen worden voorts beschouwd als zijnde achtergrondconcentraties, daar dergelijke verhogingen vaker aangetoond worden in de omgeving van Collendoorn zonder dat daarvoor een bron is aan te wijzen.

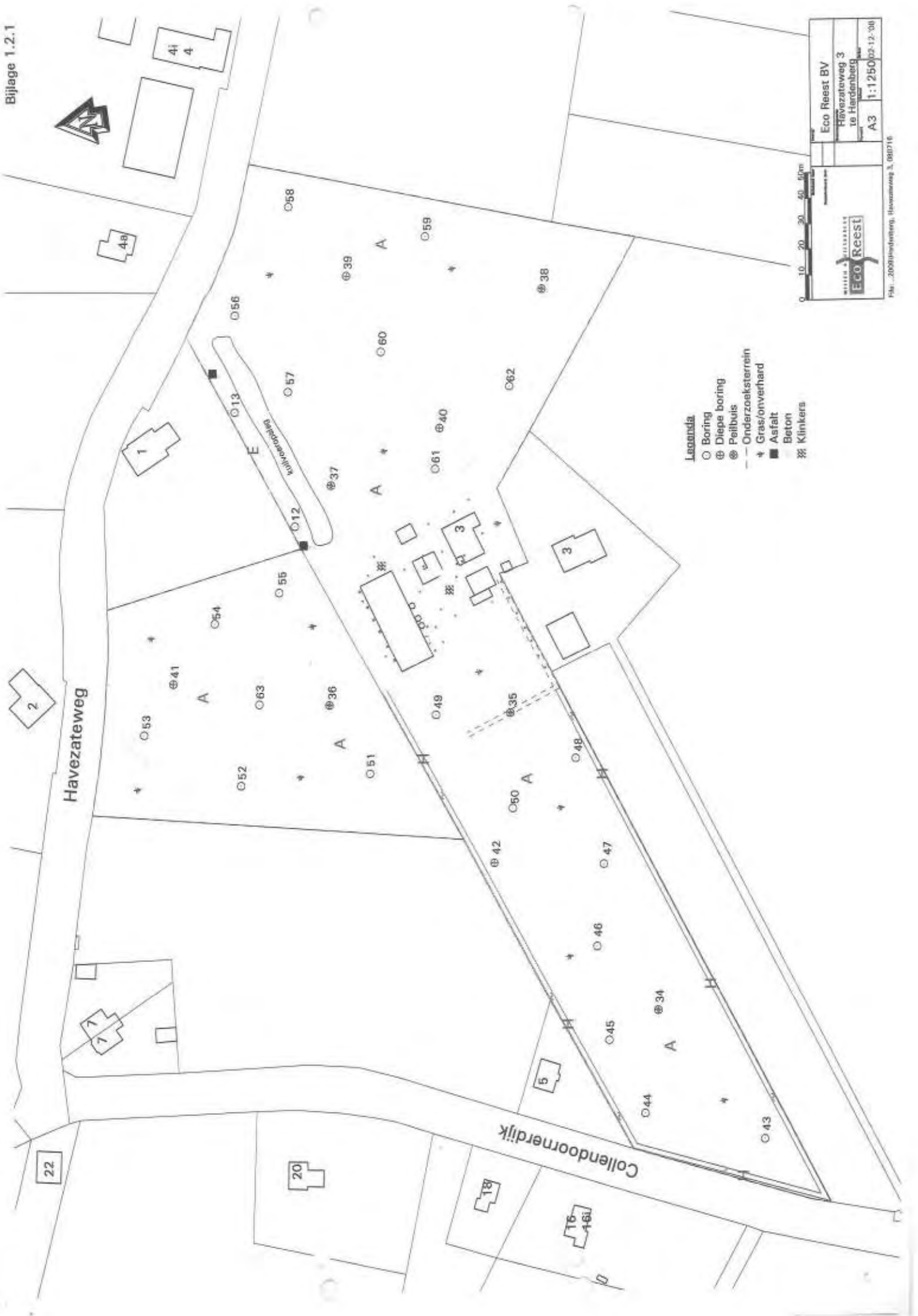
## 4.3 Milieuhygiënische kwaliteit grond

Tabel 4.3.1 Analyseresultaten grond en toetsing deellocatie A

Parameter	Mp. 34, +/- 35 en 42 t/m 49	Mp. 36, +/- 41 en 51 t/m 55	Mp. 37 t/m +/- 40 en 56 t/m 61	Mp. 34 +/- en 35	Mp. 36 +/- en 41	Mp. 37 +/- t/m 39
Diepte (m-mv)	0.0-0.5	0.0-0.5	0.0-0.5	0.5-1.5	1.0-1.5	1.0-2.0
MVB. SIKB AS3000	+	+	+	+	+	+
	% (m/m)	% (m/m)	% (m/m)	% (m/m)	% (m/m)	% (m/m)
Droge stof	85.1	82.6	88.5	86.3	51.3	83.4
	% van ds	% van ds	% van ds	% van ds	% van ds	% van ds
Org.St(Gloeiverlies)		5.8				<0.5
Korrelgrootte Verdeling Lutum ( < 2 µm )		3.5				
<b>METALEN</b>						
Destructie	+	+	+	+	+	+
	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds
Arseen	<5.0 -	<5.0 -	<5.0 -	<5.0 -	<5.0 -	<5.0 -
Barium	17 -	29 -	15 -	10 -	73 +	6.6 -
Cadmium	<0.4 -	<0.4 -	<0.4 -	<0.4 -	<0.4 -	<0.4 -
Cobalt	3.9 -	4.1 -	<3.0 -	<3.0 -	3.7 -	<3.0 -
Koper	8.9 -	12 -	13 -	<5.0 -	7.6 -	<5.0 -
Kwik	<0.2 -	<0.2 -	<0.2 -	<0.2 -	<0.2 -	<0.2 -
Lood	15 -	16 -	17 -	<5.0 -	6.2 -	<5.0 -
Molybdeen	<3.0 -	<3.0 -	<3.0 -	<3.0 -	<3.0 -	<3.0 -
Nikkel	<5.0 -	<5.0 -	<5.0 -	<5.0 -	6.5 -	<5.0 -
Zink	20 -	24 -	19 -	<5.0 -	8.9 -	<5.0 -
Minerale olie GC						
Olie totaal C10-C40	89 -	110 -	55 -	<50 -	360 +	<50 -
Fractie C10 - C12	<20	<20	<20	<20	<20	<20
Fractie C12 - C22	<20	<20	<20	<20	24	<20
Fractie C22 - C30	27	36	<20	<20	95	<20
Fractie C30 - C40	50	68	33	21	240	<20
	µg/kg ds	µg/kg ds	µg/kg ds	µg/kg ds	µg/kg ds	µg/kg ds
PCB						
Som 7 PCB's (Balls.)	<7 -	<7 -	<7 -	<7 -	<11 -	<7 -
	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds	mg/kg ds
PAK(10)						
Som PAK 10 (R2)	0.28 -	0.30 -	0.28 -	0.28 -	<0.44 -	0.28 -

Uit tabel 4.3.1 blijkt dat er in de ondergrond van monsterpunten 36 en 41 gehalten aan barium en minerale olie zijn gemeten boven de achtergrondwaarden, maar beneden de tussenwaarden voor nader onderzoek. Het gehalte aan minerale olie wordt mogelijk deels veroorzaakt door verstoring van de analyse door humuszuren (monster is sterk humeus, ds = 51.3%). Wat het gehalte aan barium heeft veroorzaakt is niet geheel duidelijk. Het gehalte geeft gezien de aard en concentratie geen aanleiding tot nader onderzoek.

Verder zijn er in de grondmonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.



- Legend**
- Boring
  - ⊕ Diepe boring
  - ⊕ Peilbuis
  - - - Onderzoeksterrein
  - Gras/onverhard
  - Asfalt
  - ▭ Beton
  - ⊘ Klinkers

0 10 20 30 40 50m

**Eco Reest**

Eco Reest BV  
 Havezateweg 3  
 te Harderberg  
 A3 1:1250 (03-12-00)

Plan...2009...toelating, Havezateweg 3, 080716



# Aanvraag Watertoets

**Datum aanvraag watertoets**

dag	maand	jaar

## Algemene gegevens

naam aanvrager  
organisatie/bedrijf

Pieter Gorissen

BugelHajema Adviseurs bv

postadres

straat/postbus

nummer

postcode

plaats

Postbus 274

AG

9400 AG

Assen

telefoon

0592 316 206

fax

0592 314 035

e-mailadres

p.gorissen@bugelhajema.nl

## Gemeente waarin de locatie ligt

naam gemeente

Gemeente Hardenberg

contactpersoon

Klaas Pielman

telefoon

0523 289544

e-mailadres

klaas.pielman@hardenberg.nl

## Naam en/of omschrijving van het plan

Geef kort aan waaruit het plan bestaat: nieuwbouw, uitbreiding, functiewijziging etc.  
Vermeld ook om hoeveel woningen, gebouwen etc. het gaat.

De bouw van 1 woning (en 1 of 2 bijgebouwen).

## Het plan ligt

binnen de bebouwde kom

buiten de bebouwde kom

## U dient dit plan in

voor de eerste keer

met aanvullingen/wijzigingen

## Soort plan WRO/Wro

artikel 19 lid 1 WRO

artikel 19 lid 2 WRO

artikel 11 WRO

bestemmingsplan

projectbesluit (Wro vanaf 2008)

bestemming van de locatie  
in huidige bestemmingsplan

"agrarisch gebied, bouwperceel"

## Plangegevens

adres

straat

nummer

postcode

plaats

Collendoornerdijk

3

7798CJ

Collendoorn

of

kadastraal adres

oppervlak perceel of plangebied

2355 m<sup>2</sup>



## Waterhuishouding

De volgende vragen hebben betrekking op de nieuwe elementen in het plan.

U moet alle vragen beantwoorden zoals aangegeven. Alleen de blauwe vlakken kunt u invullen.

De toelichting op de vragen staat in het tabblad TOELICHTING.

1. **Betreft het de algehele herziening van een bestemmingsplan?**  
Ja
2. **Worden in het plan meer dan 5 wooneenheden gerealiseerd?**  
Nee
3. **Neemt in het plan het verharde oppervlak (bebouwing+verharding) toe met meer dan 750 m<sup>2</sup> ?**  
Nee
4. **Ligt het plan in een gebied dat is aangemerkt op de kaart "Kwetsbaar Water"**  
<http://www.veltenvecht.nl/asp/download.aspx?File=/contents/library/36/kwetsbaarwater.pdf>  
Nee
5. **Ligt het plan in een gebied dat is aangemerkt op de "Waterrisicokaart?"**  
<http://www.veltenvecht.nl/asp/download.aspx?File=/contents/library/36/waterrisicokaart.pdf>  
Nee
6. **Ligt het plan in een hydrologisch aandachtsgebied op de "Functiekaart"?**  
<http://www.veltenvecht.nl/asp/download.aspx?File=/contents/library/36/functiekaart.pdf>  
Nee
7. **Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?**  
Nee
8. **Heeft het plangebied in het verleden wateroverlast of grondwateroverlast gekend?**  
Nee
9. **Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 cm?**  
Nee
10. **Bedraagt het verschil tussen de GHG (=gemiddelde hoogste grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 100 cm?**  
Nee
11. **Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd kan raken, door b.v. mest, veevoer of motorolie?**  
Nee
12. **Wordt op het perceel hemelwater en afvalwater verzameld in dezelfde rioolbuis?**  
Nee

13. Wordt het hemelwater van de nieuw aan te brengen gebouwen, bouwwerken en/of verhardingen afgevoerd van het perceel, door lozing op een waterpartij, op een watergang of op de riolering?

Nee

Ga door met vraag 14

14. Bijlagen (ten minste één, aankruisen welke is/zijn bijgevoegd)

<input checked="" type="checkbox"/>	inrichtingsschets
<input type="checkbox"/>	luchtfoto
<input type="checkbox"/>	anders, nl. _____

U hebt bij één vraag met 'ja' geantwoord:

- Uw aanvraag komt misschien in aanmerking voor de korte procedure.  
Neem telefonisch contact op met het waterschap.

Dit ingevulde tabblad "waterhuishouding" voegt u toe aan het plan als bijlage.  
In het plan zelf kunt u de "standaard waterparagraaf" overnemen.  
De standaard waterparagraaf treft u aan onder de volgende tab.

- *Het ingevulde formulier met bijlage(n) verzendt u naar [watertoets@veltenvecht.nl](mailto:watertoets@veltenvecht.nl)*

Als er sprake is van één of meer watergangen in of grenzend aan de locatie, is mogelijk de Keur van het waterschap van toepassing. U dient zelf na te gaan of een Keurvergunning van het waterschap nodig is.

De provincie ontvangt van het waterschap een kopie van dit formulier.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met Waterschap Velt en Vecht:

[watertoets@veltenvecht.nl](mailto:watertoets@veltenvecht.nl)

tel. 0524 - 592 222

## Pieter Gorissen

---

**Van:** watertoets watertoets [watertoets@veltenvecht.nl]  
**Verzonden:** woensdag 9 december 2009 9:10  
**Aan:** Pieter Gorissen  
**CC:** Jan Laseur; R Klem  
**Onderwerp:** Wateradvies Collendoornerdijk 3 te Collendoorn, Dossiercode:HAR-CLLNDR-09-0224

Geachte heer Gorissen,

Op 29 oktober 2009 heeft waterschap Velt en Vecht een verzoek om een wateradvies ontvangen. Het betreft de bouw van één woning met één of twee bijgebouwen aan de Collendoornerdijk 3 te Collendoorn.

De invloed van het plan op de waterhuishouding is gering.

Waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen het voorliggende plan.

Hoogachtend,

Lammert Lasker,  
Medewerker watertoets  
Waterschap Velt en Vecht  
Postbus 330  
7740 AH Coevorden

### Disclaimer

Indien uit de aanhef of de inhoud blijkt dat dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Het waterschap Velt en Vecht gebruikt e-mail niet als medium voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen, tenzij anders is overeengekomen. Aan de inhoud van een e-mail kunnen geen rechten worden ontleend indien uit de tekst blijkt dat het gaat om de weergave van een persoonlijke opvatting.



Gemeente Hardenberg

15 MAART 2010

Ingekomen

Luttenbergstraat 2  
Postbus 10078  
8000 GB Zwolle  
Telefoon 038 499 88 99  
Fax 038 425 48 88  
<http://provincie.overijssel.nl>  
[postbus@overijssel.nl](mailto:postbus@overijssel.nl)

RABO Zwolle 39 73 41 121

Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Hardenberg  
Postbus 500  
7770 BA HARDENBERG

**Inlichtingen bij**

Mevr. M. Gelderman  
telefoon 038 499 82 44  
[M.Gelderman@Overijssel.nl](mailto:M.Gelderman@Overijssel.nl)

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro: Voorontwerp bestemmingsplan, "Buitengebied, Marslanden II, Collendoornerdijk 3 te Collendoorn", gemeente Hardenberg.

Datum  
10.03.2010  
Kenmerk  
2010/0044581  
Pagina  
1  
Uw brief  
24.02.2010  
Uw kenmerk

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft uw college de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het bovengenoemde plan. Mede namens de overige provinciale eenheden adviseren wij u het volgende.

Ten behoeve van de realisering van de woonwijk Marslanden, fase II is het voormalig agrarische bedrijf (gronden en opstallen) van de familie Veurink aangekocht. De familie Veurink heeft bij de gemeente een verzoek ingediend voor de bouw van een vervangende woning op het perceel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn. Deze locatie is gelegen aan de rand van het in de toekomst te realiseren bestemmingsplan Marslanden II. Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan maakt het bouwplan van de familie Veurink mogelijk.

Wij constateren dat het plan niet in strijd is met het provinciale belang, zoals dat is vastgelegd in ons ruimtelijk beleid. Indien het plan in overeenstemming met dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Indien u voornemens bent om (delen van) dit ruimtelijk plan door middel van een projectbesluit planologisch mogelijk te maken zonder dat de planopzet op wezenlijke onderdelen wordt gewijzigd, dan kunt u deze brief tevens beschouwen als onze vooroverlegreactie ten aanzien van het projectbesluit.

Ir. L.J.W. Hendriks,



hoofd eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.



## Ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daar toe op 10 september 2009 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs.

### Soortenbescherming

Uit een combinatie van de informatie op de website van Het Natuurloket<sup>3</sup> (kilometerhok 237-512, d.d. 10 september 2009) en het bovengenoemde veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent.

INVENTARISATIE

De volgens Het Natuurloket waargenomen en in het kader van de Flora- en faunawet zwaar(der) beschermde zoogdiersoort betreft waarschijnlijk steenmarter. In het plangebied is van deze soort echter geen verblijfplaats aanwezig. Daarnaast zal het plangebied slechts een zeer beperkt onderdeel van het foerageergebied vormen. Mogelijk komt binnen het plangebied een enkele licht beschermde soort voor, zoals huisspitsmuis of veldmuis. In de bomen grenzend aan het plangebied kunnen enkele zwaarder beschermde vogels tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd.

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van vogels dient er gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Men kan er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren.

EFFECTEN

De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied hieruit betreft het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden Reggegebied', dat is gelegen op ongeveer 10 km afstand ten zuiden van het plange-

INVENTARISATIE

---

<sup>3</sup> Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)).

bied. Dichtstbijzijnde gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruim 2 km ten oosten van het plangebied. Hier liggen weilanden en het stroomdal van de Vecht, die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Tussen de beschermde gebieden en het plangebied liggen bebouwing en infrastructuur.

EFFECTEN Beschermde gebieden liggen op een voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Mede gelet op de aard van de ingrepen en de ligging van het plangebied zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op dit punt ook niet in strijd met het beleid uit de Omgevingsvisie en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur. Voor verder onderzoek geeft deze inventarisatie geen aanleiding.

#### Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

**BügelHajema Adviseurs  
t.a.v. mevrouw A. de Vries  
Postbus 274  
9400 AG Assen**

**Zwolle, 9 september 2009  
Ons kenmerk: 2.401.09/mn**

**Betreft: archeologisch advies Collendoornerdijk 3 te Collendoorn, gemeente Hardenberg  
Inlichtingen bij: mevrouw drs. M. Nieuwenhuis**

Geachte mevrouw De Vries,

In antwoord op uw mail van 1 september 2009 sturen wij u ons archeologisch advies voor de locatie Collendoornerdijk 3 te Collendoorn. Het advies is gebaseerd op de (concept) richtlijnen van de provincie Overijssel.

#### *Bevindingen*

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt de planlocatie in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In de directe omgeving liggen twee terreinen van hoge archeologische waarde:

- Collendoornerdijk (mon. Nr. 13.322; 22D-008). Dit is het terrein waar de resten van de havezate Collendoorn liggen. Collendoorn wordt voor het eerst genoemd in 1554. het oude Collendoorn is gesloopt en vervangen door nieuwbouw (1899-1907-1914).
- Eugenboersdijk (mon.nr. 13.324; 22D-010). Dit is een deel van een esdekcomplex met daarin sporen van laatmiddeleeuwse bewoning. Er zijn scherven aardewerk, huttenleem, houtskool en ijzerslakken aangetroffen.

Volgens door u geleverde gegevens wordt op de planlocatie een nieuwe woning met een kapschuur gebouwd.

#### *Conclusie*

Op grond van bovenstaande gegevens is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Volgens de richtlijnen van de provincie is bij plangebieden < 2500 m<sup>2</sup> het uitvoeren van onderzoek niet nodig. Wel adviseren wij om amateurarcheologen de kans te geven om onderzoek uit te voeren.

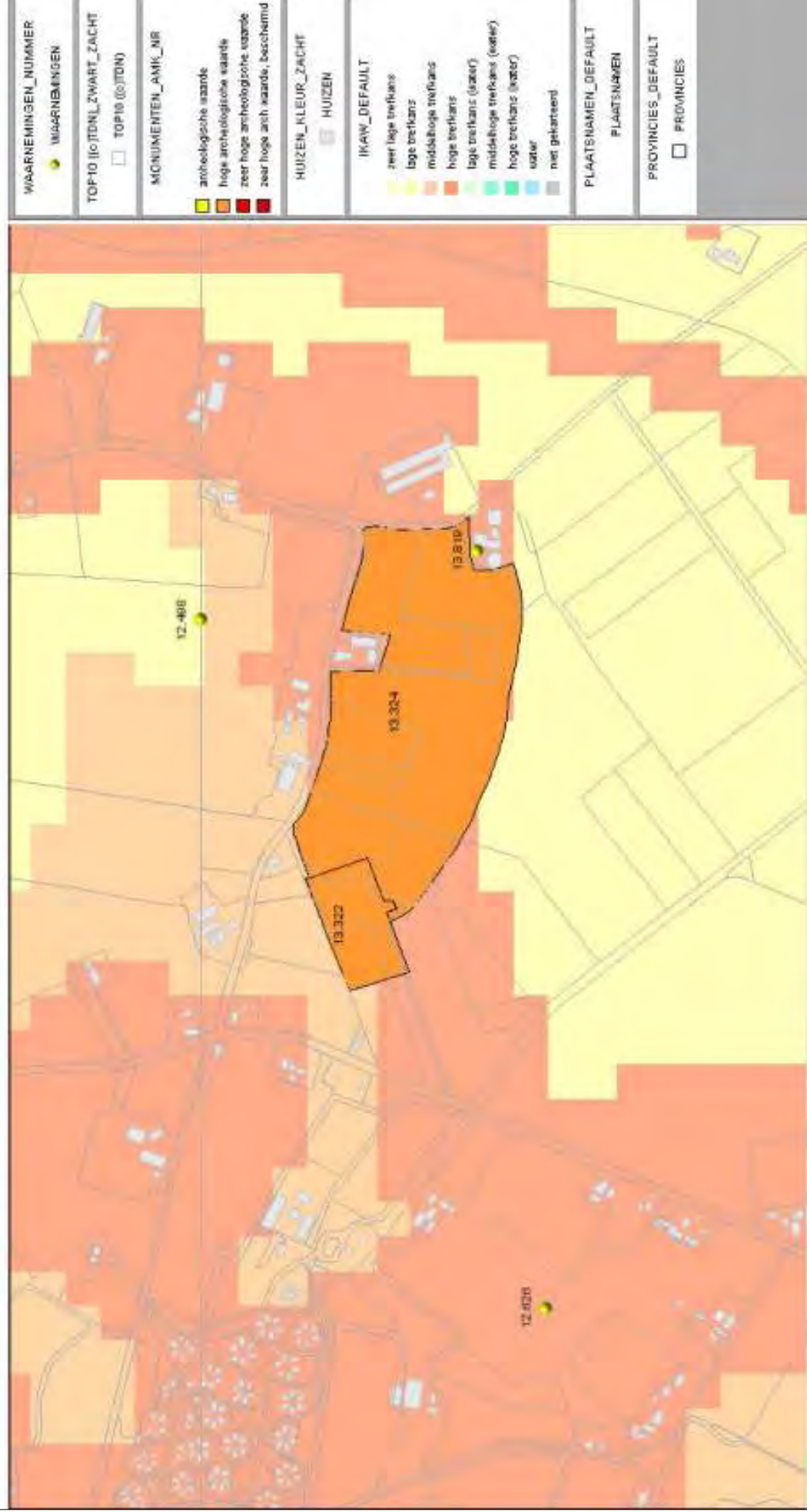
Hierbij wijzen wij u op de meldingsplicht bij het bevoegd gezag, volgens de Monumentenwet 1988, art.53, mochten er tijdens de civiele werkzaamheden archeologische waarden aangetroffen worden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend

Wvd.dir.drs. ing. D.H. Baalman  
Namens deze:  
Mr. ing. H.G.A.M. Verheyen

### HDB – Collendoorn, Collendoornerdijk 3





Intern stuk nr.

151348

Opberging

Par.

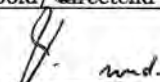
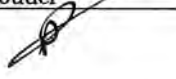
Nota aan B&W	<input type="checkbox"/>	Raadsvoorstel	<input checked="" type="checkbox"/>	Uitgaande brief	<input type="checkbox"/>	Overige stukken	<input type="checkbox"/>
--------------	--------------------------	---------------	-------------------------------------	-----------------	--------------------------	-----------------	--------------------------

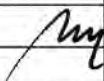


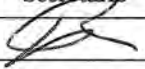
Datum b&w: 10 augustus 2010	Embargo: ja/nee tot d.d.	O.R.: ja/nee	Actieve informatieplicht: ja/nee
-----------------------------	-----------------------------	--------------	----------------------------------

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Collendoornerdijk 3 te Collendoorn

**Advies:** de raad voorstellen:

1. de bestemmingsplanherziening "Buitengebied Hardenberg, Marslanden fase II, Collendoornerdijk 3 Collendoorn" ongewijzigd vast te stellen;
  2. het beeldkwaliteitsplan "Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn" vast te stellen als een aanvulling op de welstandsnota 'gemeente Hardenberg voor altijd mooi' en als richtlijn voor welstandsadvisering;
  3. geen exploitatieplan op te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- overeenkomstig het ontwerpraadsvoorstel en -besluit.

Afdeling:	Naam opsteller:	Tel.nr. opsteller:	Naam portefeuillehouder	Paraaf afdelingshoofd/ <del>directie</del>	Paraaf portefeuillehouder
RE	S. Keuter	0523-289541	D.T. Prinsse		

	Burgemeester	Wethouder Prinsse	Wethouder De Vent	Wethouder Janssen	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					

( in te vullen door de secretaris )

**Besluit d.d.**

No.: 2010/SSCH/153483  
Afdelingshoofd: G. Karstens

Raad: 7 september 2010

Onderwerp:  
Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan  
Collendoornerdijk 3 te Collendoorn

Stuknr.: 151348

Hardenberg, 10 augustus 2010

### **algemeen**

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Hardenberg een verzoek ingediend voor de bouw van een vervangende woning met bijgebouw op het perceel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn, ten westen van het huidige erf. Het huidige erf met bebouwing zal verdwijnen. Dit initiatief maakt onderdeel uit van het project Marslanden fase II. Het betreft een verplaatsing van de woning vanuit de Es naar de rand van de Es en is de eerste woning die in het plangebied van Marslanden II gebouwd gaat worden. Het (woon)perceel is nu gelegen midden in het plangebied en zal naar de rand, direct aan de Collendoornerdijk, worden verplaatst.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de beeldkwaliteit te waarborgen van de nieuwe bebouwing. Het betreft een aanvulling op de welstandsnota 'gemeente Hardenberg voor altijd mooi' en dient als richtlijn voor welstandsadviesing.

De digitale versie van de plannen is te raadplegen op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Beeldkwaliteitsplan**

Momenteel is een herijking van welstand en ruimtelijk beleid gestart. In vele gevallen is de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan niet wenselijk of nodig.

In dit concrete geval is echter geoordeeld dat de geldende welstandsnota en structuurvisie om een aantal redenen aanvulling nodig heeft:

- een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen, passend bij het gebied Marslanden fase II, waaraan de toekomstige bebouwing moet voldoen, kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd;
- het beeldkwaliteitsplan betreft een uitwerking en aanscherping van de welstandsnota. Het gestelde in het BKP is conform de welstandsnota en de structuurvisie Marslanden Fase II;
- het is wenselijk dat de historische kenmerken van de Collendoornerdijk worden beschermd. De Collendoornerdijk is namelijk één van de oudste wegen in de regio en het zou volgens de provincie goed zijn dat deze historische kenmerken mee worden genomen in het nieuwe beeld van de Collendoornerdijk.

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 van het bestemmingsplan.

### **Exploitatieovereenkomst**

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht op grond van artikel 6.12 Wro dat de gemeenteraad een besluit neemt over het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan als het gaat om een bouwplan. Samen met de vaststelling van dit bestemmingsplan dient de raad hierover een besluit te nemen.

Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over een exploitatieovereenkomst in de zin van artikel 6:24 Wro. De initiatiefnemer betaalt aan de gemeente een bijdrage in de door de gemeente al gemaakte en de nog te maken plan(voorbereidings)kosten en toezichtkosten. Daarnaast betaalt de initiatiefnemer de gemeente de kosten, die gemoeid zijn als de gemeente gehouden is tot het betalen van een tegemoetkoming in de planschade op grond van artikel 6.1 van de Wro. Ook de kosten, die door de gemeente ter zake van de (onafhankelijke) externe advisering moeten worden gemaakt, komen voor rekening van de initiatiefnemer.



Het is niet nodig op grond van artikel 6.12, lid 1 en 2 Wro een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- met initiatiefnemer privaatrechtelijke overeen is gekomen dat de planschadekosten en de procedurekosten te zijnen laste komen door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst;
- er verder geen gemeentelijke kosten gemoeid zijn bij de vergroting van het bouwvlak;
- het stellen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk wordt geacht;
- het stellen van regels of een uitwerking van de regels niet noodzakelijk wordt geacht.

### **overleg**

Het bestemmingsplan is aan diverse instanties en instellingen voorgelegd voor commentaar. Voor zover er sprake was van relevante opmerkingen, is het plan aangepast. Een samenvatting treft u aan in hoofdstuk 7 van de plantoelichting.

### **ontwerpplan**

Vanaf 29 april 2010 heeft het beeldkwaliteitsplan als ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Vanaf 13 mei 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is binnen de termijn gebruik gemaakt door indiener van zienswijze A.

## **Zienswijzen bestemmingsplan**

### **1.0 Opmerkingen**

- Wij moeten ons vrije uitzicht inleveren. Indien er iets met de nieuwbouw geschoven wordt kunnen wij en de nieuwe bewoners optimaal genieten van het vrije uitzicht. Er zijn voldoende alternatieve locaties, waarbij meer rekening gehouden kan worden met ons als huidige bewoners en daarnaast ook het woongenot van de huidige en de nieuwe bewoners kan verhogen. Wanneer er iets geschoven wordt en de nieuwbouw gepland wordt tegenover weiland/groen kunnen huidige en nieuwe bewoners optimaal genieten van het vrije uitzicht.
- Wij betwijfelen of de geurcontour wel klopt. Er worden geen afstanden in meters genoemd, ook heeft de contour een vreemde (niet ronde) vorm. Het bestemmingsplan komt niet overeen met de hindercontouren uit de Structuurvisie Marslanden Fase II. Het lijkt er op dat de contouren zijn aangepast om de woningbouw mogelijk te maken.
- In het akoestisch onderzoek staat dat de woning 20 meter uit de weg moet worden gebouwd. De woning staat gepland op 16 meter.

### **1.1 Reactie gemeente**

- *Het bestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid. Voor het plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben tot de conclusie geleid dat de invulling van het plangebied zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan aanvaardbaar is. Het uitzicht vanuit de woning aan de Collendoormerdijk 5 zal veranderen. Wij zijn echter van mening dat deze verandering niet leidt tot een onaanvaardbare situatie en dat het plan blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van omwonenden zijn afgewogen en meegenomen in de diverse onderzoeken en in de ruimtelijke onderbouwing zoals omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Door de initiatiefnemers van het plan is gekeken naar de meest geschikte locatie voor de vervangende bouw van de woning. Geschiktere alternatieve locaties zijn niet voorhanden en maken ook geen onderdeel uit van dit plan.*  
Zienswijze wordt niet overgenomen.
- *De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor geur vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Voor toetsing wordt gebruik gemaakt van het (berekenings-) verspreidingsmodel V-Stacks-vergunning. In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is het gebruik van V-Stacks vergunning verplicht gesteld. Bij deze berekening worden de navolgend gegevens, van de bron van het geuremitterende bedrijf, ingevoerd: de plaats van het emissiepunt, de hoogte van het emissiepunt, de*

*gemiddelde gebouwenhoogte, de snelheid van de uittredende lucht en het aantal odeur van de dieren waarvan de lucht wordt afgezogen. In de Rgv zijn de geuremissiefactoren per dier vastgesteld.*

*Dat de geurcontour geen ronde cirkel is wordt veroorzaakt doordat in het programma V-Stack-vergunning de ruwheid van het terrein en de gemiddelde windrichting ter plaatse al zijn verwerkt. Deze factoren zorgen er voor dat er een grillige contour ontstaat. Deze contour is niet te beïnvloeden, maar wordt gemaakt door V-Stacks.*

*De ruwheidfactor is een maat voor de hoeveelheid bebouwd oppervlak in de omgeving en de hoogte van deze bebouwing. Ook bomen etc. hebben invloed op de ruwheid.*

*Ten tijde van het opstellen van de structuurvisie Marslanden II waren de wettelijke geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. Voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom gold de geurnorm van 2 odeur en voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom was dit 8 odeur.*

*Op grond van artikel 6 Wgv is de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg" opgesteld. Deze is op 17 november 2009 vastgesteld en op 26 november 2009 in werking getreden. In deze verordening zijn de wettelijke geurnormen aangepast. Een kaart met de gewijzigde geurnormen is bijgevoegd.*

*Een andere reden voor het feit dat er een gewijzigde contour kan worden gevormd is de versie van V-Stacks waarmee gerekend is. In principe wordt met de meest recente versie gerekend. De eerste versie van V-Stacks was van 22 december 2006. Nadien zijn er meerdere wijzigingen geweest. De laatste versie is van 2 april 2010. In een gewijzigde versie kan onder meer de ruwheidfactor zijn gewijzigd, dit geeft ook een gewijzigde geurcontour.*

*Zienswijze wordt niet overgenomen.*

- *In het akoestisch onderzoek en in de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 5.1., is opgenomen dat de 48 dB geluidscontour op ongeveer 20 meter van uit de as van de weg ligt. De afstand wordt dus niet gemeten vanaf de rand van de weg, maar vanuit het midden van de weg. De nieuwe woning wordt op een grotere afstand dan 20 meter uit de as van de Collendoornerdijk gerealiseerd, de normen uit de Wet geluidhinder worden daarom niet overschreden.*

*Zienswijze wordt niet overgenomen*

#### **voorstel**

Wij stellen u voor:

1. de bestemmingsplanherziening "Buitengebied Hardenberg, Marslanden fase II, Collendoornerdijk 3 Collendoorn" ongewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan "Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn" vast te stellen als een aanvulling op de welstandsnota 'gemeente Hardenberg voor altijd mooi' en als richtlijn voor welstandsadviesing;
3. geen exploitatieplan op te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is; overeenkomstig het ontwerpraadsvoorstel en -besluit.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

#### **Bijlagen:**

- bestemmingsplan met als bijlage 1 het beeldkwaliteitsplan
- ontvangen zienswijze



**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Collendoornerdijk 3 te Collendoorn

**Stuk nr.** 151348

De raad van de gemeente Hardenberg;

overwegende,

dat het ontwerp van de bestemmingsplanherziening "Buitengebied Hardenberg, Marslanden fase II, Collendoornerdijk 3 Collendoorn" vanaf 13 mei 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat schriftelijk een zienswijze is kenbaar gemaakt door de indiener van zienswijze A.

dat het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan "Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn" vanaf 29 april 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat er geen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt tegen het beeldkwaliteitsplan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 augustus 2010, nr. 2010/SSCH/153483;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

met overname van de motivering volgens het voorstel van burgemeester en wethouders:

de bestemmingsplanherziening "Buitengebied Hardenberg, Marslanden fase II, Collendoornerdijk 3 Collendoorn" ongewijzigd vast te stellen,

en daarbij te reageren op de ontvangen zienswijze overeenkomstig de overwegingen in het voorstel van burgemeester en wethouders;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00033-VG01) hiervan.

geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;

het beeldkwaliteitsplan "Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn" ongewijzigd vast te stellen als een aanvulling op de welstandsnota 'gemeente Hardenberg voor altijd mooi' en als richtlijn voor welstandsadvisering.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 7 september 2010.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier,

Zienswijze A.

*ruimte*

College van B&W  
Postbus 500  
7770 BA Hardenberg

Gemeente Hardenberg

21 JUNI 2010

Ingekomen

Hardenberg, 16 juni 2010

Betreft: Zienswijze Ontwerp-Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Marslanden fase II, Collendoornerdijk 3 Collendoorn

- Wij moeten ons vrije uitzicht inleveren. Indien er iets met de nieuwbouw geschoven wordt kunnen wij en de nieuwe bewoners optimaal genieten van het vrije uitzicht. Er zijn voldoende alternatieve locaties.
- Wij betwijfelen of de geurcontour wel klopt. Er worden geen afstanden in meters genoemd, ook heeft de contour een vreemde (niet ronde) vorm. Het bestemmingsplan komt niet overeen met de hindercontouren uit de Structuurvisie Marslanden Fase II. Het lijkt er op dat de contouren zijn aangepast om de woningbouw mogelijk te maken.
- In het akoestisch onderzoek staat dat de woning 20 meter uit de weg moet worden gebouwd. De woning staat gepland op 16 meter.

Hoogachtend,



*... bijlage*

KE M 11 110

Gem. Hardenberg	
Ingekomen stuk nr.	
15 MEI, 2008 007/6312	
Ontvangstbevestiging	
Opberging	Par.

Burgemeester en Wethouders van HARDENBERG  
Afdeling ruimte en economie  
Cluster ruimtelijke ordening  
Postbus 500  
7770 BA HARDENBERG

Hardenberg, 15 mei 2008

Betreft: Zienswijze op Structuurplan Marslanden fase II  
Ingezonden door:

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Middels dit schrijven willen wij gebruik maken van de geboden mogelijkheid om onze zienswijze op het:

**Structuurplan Marslanden fase II Gemeente Hardenberg in te dienen.**

2 jaar geleden kregen wij bericht van de Gemeente Hardenberg, dat er voorkeursrecht op onze woning van toepassing werd. Wat volgde was een lange periode van spanning, onzekerheid en vele onbeantwoorde vragen.

Afgelopen maanden kwam er door inspraakavonden, het ter inzage liggen en door de bezorging op ons adres van bovengenoemd structuurplan meer duidelijkheid over de toekomstplannen van de Gemeente Hardenberg.

Wij hebben deze plannen met gemengde gevoelens op ons in laten werken. Enerzijds positief, omdat er in de naaste omgeving van onze woning ruimte blijft voor groen en het agrarische karakter van Collendoorn deels behouden blijft. Anderzijds grote teleurstelling omdat de beperkte bebouwing in onze omgeving (Collendoornerdijk 5) direkt gepland is aan beide zijden van onze woning. Toen wij begin jaren 60 een woning wilden bouwen kozen wij bewust voor het platteland van Collendoorn. Onze woning hebben wij destijds gebouwd met grote ramen in de zijgevels van de woonkamer, om zodoende optimaal van het vrije uitzicht te kunnen genieten. Als de gemeente Hardenberg haar plannen, zoals die in het structuurplan worden toegelicht gaat uitvoeren, moeten wij aan beide kanten van onze woning ons vrij uitzicht inleveren en tegen nieuwbouw-woningen aankijken. EN DAAR MAKEN WIJ ERNSTIG BEZWAAR TEGEN, omdat er naar onze mening voldoende alternatieven zijn, waarbij meer rekening gehouden kan worden met de huidige bewoners die al lang in Collendoorn wonen en daarnaast ook het woongenot van de huidige en de nieuwe bewoners kan verhogen.

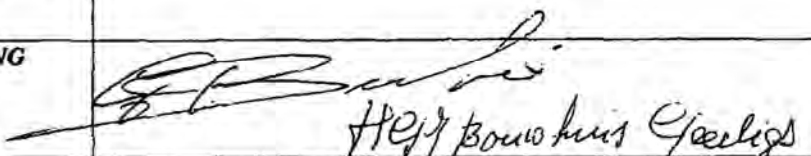
Waarom nieuwbouw pal naast en direkt tegenover bestaande bouw? Indien er (iets) met de nieuwbouw geschoven (mogelijkheden genoeg) wordt en deze gepland wordt tegenover weiland / groen kunnen huidige en nieuwe bewoners optimaal genieten van het vrije uitzicht wat je op een dergelijke locatie mag verwachten.

Wij verzoeken u met klem om voordat u tot de actualisering van de structuurplannen over te gaan, bovenstaande zienswijze in uw beslissingen mee te nemen en niet alleen aan de nieuwbouw centraal te stellen, maar ook rekening te houden met de belangen van ons bewoners, die al ruim 45 jaar in Collendoorn wonen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben bericht, vertrouwen we op uw medewerking en uw reactie met belangstelling tegemoet ziende, verblijven wij.

Hoogachtend,

**INSPRAAKREACTIE  
OVER VOORONTWERP**  
Structuurplan Marslanden Fase II Gemeente Hardenberg/  
Milieueffectrapportage PlanMer Marslanden Fase II Gemeente Hardenberg.

<b>AAN</b>	BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HARDENBERG afdeling ruimte en economie cluster ruimtelijke ordening Postbus 500 7770 BA Hardenberg
<b>INSPRAAKREACTIE VAN:</b>	
<b>NAAM</b>	
<b>ADRES</b>	
<b>WOONPLAATS</b>	
<b>DATUM</b> (uiterlijk 21 mei 2008 inleveren of per post verzenden)	15 Mei - 2008
<b>HANDTEKENING</b>	 Heij Bouwhuis Geeligs

Het plan ligt vanaf donderdag 10 april '08 gedurende 6 weken ter inzage. Woensdag 21 mei '08 is de laatste dag dat een zienswijze kan worden ingediend.

Mijn reactie op het plan is dat: zie bijlage. 15 Mei 2008