

**BUITENGEBIED AVEREEST, LOCATIE
RHEEZEREND 194 TE DEDEMSVAART**

**Buitengebied Avereest, locatie Rheezerend
194 te Dedemsvaart**

Code 0999148 / 10-05-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	3
2. 3. Landschap	5
2. 4. Investering in ruimtelijke kwaliteit	5
3. BELEID	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie	11
4. 3. Water	12
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Bodem	12
4. 6. Geluid	13
4. 7. Luchtkwaliteit	13
4. 8. Externe veiligheid	14
5. JURIDISCHE PLANOPZET	15
5. 1. Algemeen	15
5. 2. Toelichting op de bestemming	15
6. UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
6. 3. Grondexploitatie	17
7. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE	19

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Landschapsplan
<u>Bijlage 2</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Reactie waterschap
<u>Bijlage 4</u>	Bodemonderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Geluidsberekening

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Rheezerend 194 te Dedemsvaart staat het woonhuis van de initiatiefnemer. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven. De initiatiefnemer heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om het huidige woonhuis als bijgebouw te gaan gebruiken en op het perceel een nieuw groter woonhuis met zwembad en poolhuis te bouwen. Het vigerende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe.

Naast de bouw van een nieuw woonhuis worden er investeringen gedaan in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Hoewel het plangebied van dit bestemmingsplan alleen betrekking heeft op het woonperceel, gaat de toelichting van dit bestemmingsplan ook in op het omringende landschap.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied gemeente Avereest* (vastgesteld op 23 november 2000 en goedgekeurd op 3 juli 2001). In dit plan heeft het plangebied de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Agrarisch gebied'. De beoogde bouw van het nieuwe woonhuis met zwembad en poolhuis is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van het woonhuis met zwembad en poolhuis toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect grondexploitatie. Tenslotte is in hoofdstuk 7 de doorlopen bestemmingsplanprocedure beschreven.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten oosten van Dedemsvaart. Het huidige woonhuis ligt circa 250 meter ten noorden van het bebouwingslint van Dedemsvaart. Daar waar de Rheezerend een knik naar het zuiden maakt ligt een toegangsweg naar het perceel. Het plangebied ligt ten westen van de Reest en ten zuiden van het Ommerkanaal. De landerijen rondom de Reest, waaronder het gebied ten zuiden van het plangebied, zijn aangewezen als beheersgebied, welke deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

Het perceel wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door bebos- sing. De zuidzijde van het perceel is open. Dit gebied is in gebruik als weil- land voor paarden. In het weiland zijn enkele jonge bomen aangeplant. Ten zuiden van het weiland wordt het grasland meer natuurlijk beheerd. Op het perceel is een woonhuis aanwezig. Ten noorden van het woonhuis ligt een schuur. Het perceel met zijn directe omgeving is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2. Een luchtfoto van het plangebied met zijn directe omgeving

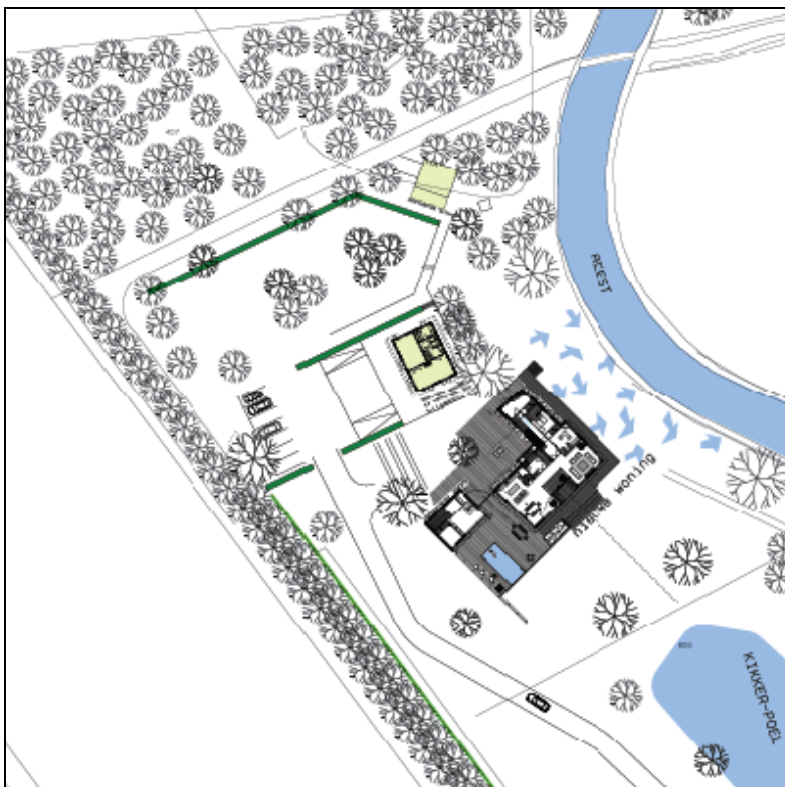
2. 2. Het voorgenomen initiatief

In de gemeente Hardenberg is een aantal locaties uitermate geschikt voor de bouw van grote woonhuizen. Het gaat om ruim gelegen locaties in het buitengebied, die vrij zijn van omliggende bebouwing. De gemeente wil een pilot opzetten om op dergelijke locaties grote woonhuizen toe te staan. De initiatiefnemer heeft bij de gemeente belangstelling getoond om op zijn perceel een groot woonhuis te bouwen.

Het toestaan van grote woonhuizen betekent voor de initiatiefnemer een waardevermeerdering van zijn gronden met opstallen. In ruil voor deze waardevermeerdering dient de initiatiefnemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Op het perceel aan de Rheezerend 194 wordt het bestaande woonhuis vervangen voor een nieuw en groter woonhuis. Het bestaande woonhuis wordt omgebouwd tot bijgebouw. Om dit gebouw ook daadwerkelijk de uitstraling van een bijgebouw te geven, wordt het gebouw bekleed met hout. Ten zuiden van het toekomstige bijgebouw wordt een nieuw woonhuis gebouwd. Naast het nieuwe woonhuis wordt een zwembad met een bijbehorend poolhuis gebouwd. In het poolhuis worden schoonmaakspullen en andere benodigdheden bij het zwembad opgeslagen. Rondom het nieuwe woonhuis, het zwembad en het poolhuis komt bestrating te liggen. Het zwembad komt als het ware verzonken in de bestrating te liggen. De situering van de nieuwe bebouwing is in figuur 3 weergegeven. Het nieuwe woonhuis wordt 930 m³. In totaal is er 250 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit is onderverdeeld in het voormalige woonhuis van 100 m², het poolhuis van 75 m² en de voormalige schuur van 75 m².

Naast de bouw van het nieuwe woonhuis wordt het omliggende landschap versterkt. Met deze ingrepen wordt het woonhuis op een juiste manier in het landschap ingepast. Een beschrijving van deze maatregelen is in paragraaf 2.3 gegeven. De bijbehorende investering is in paragraaf 2.4 beschreven.



Figuur 3. De situering van de nieuwe bebouwing

2. 3. Landschap

Het plangebied grenst aan het Reestdal. De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied wordt versterkt. Zo wordt de zone tussen de Reest en het woonhuis iets verlaagd en ingericht als plas-dras-zone met natuurlijke vegetatie. Het gebied ten zuiden van het woonhuis krijgt een landschappelijk, parkachtig karakter. Door de vijverpartij te vergroten en een lossere vorm te geven wordt de aansluiting op de omgeving mooier en logischer. Flauwe oevers en brede moeraszones geven een meer natuurlijk karakter en vergroten de variatie in flora en fauna. Via een duiker en/of sloot kan een directe verbinding met de Reest gemaakt worden. De aanwezige bomen worden zo veel mogelijk gehandhaafd en nieuwe bomen worden toegevoegd.

Het terreindeel tussen de grote waterpartij en de straat zal door de toevoeging van inheemse beplanting en extensief beheer zich nog meer als een klein natuurgebied kunnen ontwikkelen. Door heester- en boomsoorten te kiezen die bessen krijgen en zich dicht vertakken, kunnen deze bosschages zich tot echte vogelbosjes ontwikkelen.

Ten behoeve van de ingrepen in het landschap is een landschapsplan opgesteld (zie bijlage 1). In het landschapsplan is geprobeerd het huis en de omgeving logisch en natuurlijk op elkaar aan te laten sluiten. Aan de Reestzijde richt het woonhuis zich op het landschap. De zuidoostgevel richt zich op de grote vijverpartij.

Het entreeplein, tussen het nieuw te bouwen woonhuis en het bestaande woonhuis, is een vrij beschutte, van het landschap afgerichte ruimte. Een haag maakt deze ruimte extra besloten. De haag die het entreeplein omsluit, loopt richting de zijgrens door en schermt zo een pleintje af waar auto's kunnen parkeren. De huidige toegangsweg blijft grotendeels gehandhaafd. Alleen wordt het tracé vanaf de grote waterpartij wat aangepast.

2. 4. Investering in ruimtelijke kwaliteit

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt er 525 m² agrarische grond omgevormd tot bouwgrond. Agrarische grond kost circa € 20 / m². Bouwgrond kost circa € 200 / m². De waardevermeerdering betreft daarmee € 180 / m². De totale waardevermeerdering komt daarmee uit op € 94.500.

Door de landschapsarchitect die het landschapsplan heeft opgesteld, is een raming gemaakt van de groeninvestering. Deze raming is hieronder verkort weergegeven:

1. waterpartij / kikkerpoel vergroten:	€	55.000
2. verlagen zone Reest (wetland)	€	33.000
3. toegangsweg / toegangspein	€	57.000
4. landschappelijke beplanting	€	155.000
5. tuin rondom huis	€	272.000
Totaal	€	572.000

Hieruit blijkt dat de groeninvestering vele malen groter is dan de waardevermeerdering van de woonlocatie.

Ook als sec de investeringen in het landschap worden bekeken (1, 2 en 4) is het totale bedrag (€ 243.000) nog meer dan het dubbele van de waardevermeerdering.

Verder is de initiatiefnemer voornemens in een latere fase de oorspronkelijke oude loop van de Reest (verderop in het grasland gelegen en in eigendom) te herstellen. Deze belangrijke waardevermeerdering van het landschap is niet meegenomen in bovengenoemde calculaties.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is Rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang.

De ambitie van de provincie ten aanzien van de woonomgeving is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Om dit te bereiken wordt ingezet op maatwerk. Het is de bedoeling om daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen. De inhoud van woningen en bijgebouwen wordt niet als provinciaal belang gezien.

Het plangebied ligt in de 'groene omgeving'. Met de 'groene omgeving' wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de 'groene omgeving' staat de volgende uitdaging centraal: *'behoud en versterking van het landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.'*

Kleinschalige uitbreidingen van bestaande functies in de 'groene omgeving' worden afgewogen via het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn naar analogie als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform de gebiedskenmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform de gebiedskenmerken.

Op deze locatie wordt een bestaande woonlocatie uitgebreid. De bestaande bebouwing wordt daarin hergebruikt. Gekoppeld aan de uitbreiding van bebouwing vindt er een versterking van het landschap plaats. Op deze wijze wordt het perceel op een goede wijze in het landschap ingepast.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt.

Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

- de natuurlijke laag: hoogveengebieden (in cultuur gebracht);
Ontwikkelingen in hoogveengebieden dienen gericht te zijn op behoud van het (hoog)veen. Dit betekent dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot verdroging of verontreiniging van regenwater. In paragraaf 4.3 is beschreven dat regenwater geïnfiltreerd wordt in de bodem. Ook worden er geen uitlogende bouwmaterialen toegepast die regenwater kunnen verontreinigen;
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap: veenkoloniaal landschap;
Ontwikkelingen in dit gebied dienen gericht te zijn op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Verder dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het behoud en de versterking van de bijzondere architectuur. Het gebied ten zuiden van het plangebied vormt een overgang van het meer besloten gebied rondom het plangebied, naar het open gebied ten zuidoosten van het plangebied. Bij de inrichting van dit gebied wordt rekening gehouden met deze kwaliteit en dit gebied zal dan ook relatief open blijven;
- de stedelijke laag: niet van toepassing;
- de lust- en leisurelaag: donkerte.
In dit gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Bij het woonhuis wordt de reguliere woonverlichting toegepast. Uitgangspunt is dat er 's nachts geen buitenverlichting brand.

Ecologische hoofdstructuur

De locatie van de nieuwe woning is begrensd als beheersgebied binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Een beheersgebied wordt getypeerd door een agrarische functie waarbij de grondgebruikers voor deze functie op vrijwillige basis kunnen bijdragen aan het in stand houden en verbeteren van natuur- en landschapswaarden.

Binnen de EHS wordt gestreefd naar een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden. De Ecologische Hoofdstructuur wordt gerealiseerd voor 2018. Dan heeft de provincie alle gronden verworven, het gebied ingericht en/of onder beheer gebracht en de gebiedsgerichte aanpak geïmplementeerd. Particulier beheer kan hier heel goed onderdeel van uitmaken. Realisatie van de EHS geschiedt op basis van vrijwilligheid en zonder beperkend effect op naastliggende gebieden.

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van de EHS waarbij tevens rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Dat betekent dat er geen ruimte is voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van de EHS, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde EHS-spelregels: herbegrenzing van de EHS, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Gehanteerd. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels zijn verankerd in de provinciale Omgevingsverordening.

In 2008 is de conceptbegrenzing van de EHS in beginsel vastgelegd. Het credo hierbij is: flexibiliteit met kwaliteit. Daarmee geeft de provincie aan dat er ruimte is voor het aanpassen van die begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Op welke wijze er invulling wordt gegeven aan het natuurbeleid ten aanzien van de EHS is beschreven in paragraaf 4.1.

3. 2. Gemeentelijk beleid

In de *Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg* (18 juli 2006) geeft de gemeente een ruimtelijke visie op het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Deze ruimtelijke visie vormt de basis voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied.

Hoofddoelen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het buitengebied zijn:

- op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies;
- het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
- het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Wonen in het landelijk gebied wordt niet gezien als een ongewenste functie, maar een waardevol bestanddeel van het totale woningaanbod in de gemeente. De gemeente streeft naar het instant houden van een gevarieerd aanbod aan woonmilieus. Een toename van de woonfunctie in het buitengebied wordt dan ook niet meer per definitie uitgesloten. Daarbij gaat de gemeente uit van optimale benutting van de bestaande bebouwing en ruimte voor nieuwbouw. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor ruimte voor waterberging.

Het plangebied ligt in het Reestdal. Ontwikkelingen hier dienen gericht te zijn op het instant houden van de natuur- en landschapswaarde.

Zoals is beschreven in paragraaf 2.3 en 2.4 wordt ook in de onderhavige situatie de natuur- en landschapswaarde versterkt. Deze versterking wordt door de initiatiefnemer gefinancierd, deels vanuit de waardevermeerdering van zijn perceel.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 8 kilometer vanaf het plangebied. Gezien de aard van de ingreep en de afstand ten opzichte van dit gebied, zal de ontwikkeling geen negatieve effecten op dit gebied hebben.

De beoogde locatie voor de nieuwe woning is begrensd als beheersgebied binnen de EHS. Uit uitgevoerd ecologisch onderzoek (zie bijlage 2) blijkt dat dit gebied wordt getypeerd door een agrarische functie waarbij de grondgebruikers voor deze functie op vrijwillige basis kunnen bijdragen aan het in stand houden en verbeteren van natuur- en landschapswaarden. Door de bouw van de woning treedt oppervlakteverlies op van de concreet begrensde EHS. Het verlies aan oppervlakte dient daarom gecompenseerd te worden. De provincie Overijssel heeft ter hoogte van de planlocatie het natuurbeheertype 'botanisch waardevol grasland' toegewezen. Botanisch waardevol grasland heeft een hoge vervangbaarheid, waardoor de laagste compensatiefactor van toepassing zal zijn.

Omdat het hier geen bestaande of nieuwe natuur betreft maar beheersgebied, is met de provincie overlegd dat compensatie plaats kan vinden door de ecologische waarde van het gebied te vergroten. Deze ecologische waarde wordt vergroot door de aanleg van een plas-dras-zone langs de Reest. Deze zone wordt in dit bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. Daarnaast wordt het gebied ten zuiden van de woning natuurlijk ingericht. Dit gebied wordt in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Een nadere beschrijving van de ecologische waarde van de plas-dras-zone en het gebied ten zuiden van de woning is opgenomen in de paragrafen 2.3 en 2.4.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Onderstaand worden de bevindingen kort weergegeven:

- in het plangebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, daarnaast is het gebied ook niet van belang als vliegroute en/of foerageergebied;
- in het onderzoeksgebied zijn van hooguit een enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoort verblijfplaatsen te verwachten. Er worden geen zwaardere beschermde soorten verwacht;
- in het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van broedvogels aangetroffen. In het plangebied worden, met uitzondering van bijvoorbeeld Vink en Merel, nauwelijks broedvogels verwacht;
- overwintering van laag beschermde Gewone pad is beperkt in het plangebied te verwachten;
- er zijn geen reptielen of beschermde plantensoorten, vissen en ongewervelden aangetroffen en/of te verwachten. Geschikte biotopen voor deze soortgroepen ontbreken.

Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Het overtreden van verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet is hier voor laag beschermde soorten echter niet aan de orde, omdat automatisch ontheffing van de verbodsartikelen geldt.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Daarom zullen de werkzaamheden in elk geval gestart worden in de periode voor half maart en na eind juli. Ten aanzien van de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

De gemeente heeft archeologisch waardevolle gebieden in beeld gebracht middels de archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart geeft aan dat er een lage verwachtingswaarde in het plangebied is. Een lage verwachtingswaarde behoeft geen verder archeologisch onderzoek en biedt dus geen beperking voor het bouwplan. Toevalstreffers zijn nooit uit te sluiten. Hiervoor geldt een meldingsplicht volgens de Monumentenwet 1988, artikel 47 lid 1, bij het bevoegd gezag. Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Velt en Vecht. Het waterschap is van het voornemen op de hoogte gebracht middels aanmelding op de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap heeft op het voornemen gereageerd middel een e-mail (zie bijlage 3).

Regenwater zal afgekoppeld worden en in de omgeving worden geïnfiltreerd. De woning komt circa 1,5 meter boven de omgeving te liggen. Hierdoor is de kans op wateroverlast uitgesloten. In haar reactie benoemt het waterschap de afvoer van spoelwater als aandachtspunt, in verband met het gelijktijdig lozen van het spoelwater en afvalwater op het rioolstelsel. Om dit te beperken zal het spoelwater van het zwembad 's nachts worden geloosd op het rioolstelsel. Zoals hierboven beschreven, wordt er rekening gehouden met de uitgangspunten van het waterschap. Het waterschap heeft dan ook aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Ten aanzien van water zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woonhuizen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven en/of inrichtingen die een belemmering vormen voor de woonfunctie in het plangebied. Andersom geredeneerd vormt de woning geen belemmering voor zijn omgeving. Ten aanzien van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater enkele zeer lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om nader onderzoek uit te voeren.

Op basis van het historisch vooronderzoek wordt gesteld dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang.

In het kader van de ontwikkeling heeft een geluidsberekening plaatsgevonden (zie bijlage 5). Hieruit blijkt dat de gevelbelasting van de nieuwe woning 50,41 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Omdat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (53 dB) niet wordt overschreden, wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Bouwkundige maatregelen zullen er voor moeten zorgen dat de geluidsbelasting binnen de woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Ten aanzien van geluid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Omdat dit bestemmingsplan de bouw van één woonhuis toestaat, draagt dit project 'niet in betekenende mate' aan de luchtverontreiniging. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op een afstand van circa 400 meter ten zuiden van het plangebied liggen enkele hoofdgasleidingen. Volgens de *Circulaire Zonerings langs hogedruk aardgastransportleidingen* geldt voor deze leidingen een toetsingsafstand van 5 meter. Dit betekent dat incidentele bebouwing niet voor mag komen binnen 5 meter. Momenteel is de *AMvB Buisleidingen* in voorbereiding. Als gevolg van deze AMvB moet er ook naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gekeken worden. Volgens de risicokaart Overijssel is de plaatsgebonden risico-contour 0 meter. Het groepsrisico is nog niet bekend. Indien tijdens de procedure van dit bestemmingsplan meer duidelijkheid ontstaat over het groepsrisico van de leidingen, zal dit in het bestemmingsplan meegenomen worden. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingplan valt onder de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking treedt.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemming in dit bestemmingsplan.

Agrarisch met waarden

Het gebied ten zuiden van de woning is onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' gebracht. In deze bestemming wordt instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden nagestreefd. Ter bescherming van de waarden mogen er geen gebouwen worden gebouwd. Ook is er voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Natuur

De plas-dras-zone heeft de bestemming 'Natuur' gekregen. Deze plas-dras-zone kan als onderdeel van de, onder de Ecologische Hoofdstructuur vallende, Reest gaan dienen. Ter bescherming van de natuurlijke waarden is het ook in deze bestemming niet toegestaan gebouwen te bouwen en is er voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

Wonen

Het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het woonhuis gebouwd dient te worden. Voor de bijgebouwen is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

Als bijgebouwen worden gerekend het poolhuis, de voormalige woning en de schuur bij de voormalige woning. De situering van het bouwvlak en de aanduiding zijn afgestemd op het inrichtingsplan. De maatvoering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen is in de regels opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Daarnaast zijn het Rijk, de provincie Overijssel en het Waterschap Velt en Vecht in de gelegenheid gesteld hun reactie kenbaar maken in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente zijn er geen kosten verbonden aan dit initiatief. Alle kosten die verband houden met het initiatief, waaronder de plankosten, de uitvoeringskosten en de investeringen in het landschap, zijn voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft inzicht in de kosten en heeft beoordeeld dat het plan financieel haalbaar is. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woonhuis. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. Het komt er op neer dat alle kosten die verband houden met het initiatief voor rekening komen van de initiatiefnemer. Verder is in de overeenkomst de verplichting opgelegd om het landschapsplan uit te voeren.

Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels met de overeenkomst voldoende geborgd is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

7. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Avereest, locatie Rheezerend 194 te Dedemsvaart heeft van 27 januari 2011 tot en met 10 maart 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

De provincie Overijssel heeft tijdens het vooroverleg gereageerd op het plan. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie aangepast. Op 3 maart 2011 heeft de provincie verklaard dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid en dat er geen zienswijzen worden ingediend.

De VROM-Inspectie heeft tijdens het vooroverleg aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het waterschap Velt en Vecht heeft in het kader van de waterparagraaf al gereageerd op het plan.

Derhalve heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 10 mei 2011 ongewijzigd vastgesteld.

===