

**Bestemmingsplan Spekopswijk 2 te  
Dedemsvaart en  
Keizersteeg 10 te Ane.**

Rapportnummer:

126754

Datum vrijgave:

April 2013

Vrijgave:

Ing. G. Kalkman

Goedkeuring:

R.J. De Fouw

## Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>AANLEIDING</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>DOEL</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>KORTE OMSCHRIJVING PLAN</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4</b>	<b>VERANTWOORDING</b> .....	<b>6</b>
<b>1.5</b>	<b>LEESWIJZER</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>LOCATIE SPEKOPSWIJK TE DEDEMSVAART</b> .....	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>LOCATIE KEIZERSTEEG 10 TE ANE</b> .....	<b>8</b>
<b>2.3</b>	<b>TOEKOMSTIGE SITUATIE</b> .....	<b>9</b>
<b>2.4</b>	<b>PLANOLOGISCH KADER</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>12</b>
3.1.1	Kwaliteitsimpuls Groene omgeving.....	13
3.1.2	Ruimtelijke kwaliteit.....	15
3.1.3	Visienota Buitengebied .....	16
3.1.4	Welstandsnota Hardenberg .....	18
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSFACTOREN</b> .....	<b>21</b>
<b>4.1</b>	<b>ARCHEOLOGIE</b> .....	<b>21</b>
4.1.1	Aanleiding en doel.....	21
4.1.2	Archeologie op provinciaal niveau .....	21
4.1.3	Archeologie op gemeentelijk niveau .....	22
<b>4.2</b>	<b>FLORA- EN FAUNA</b> .....	<b>23</b>
4.2.1	Aanleiding en doel.....	23
4.2.2	Doorwerking in het plan.....	23
<b>4.3</b>	<b>BODEM</b> .....	<b>25</b>
4.3.1	Aanleiding en doel.....	25
4.3.2	Doorwerking in het plan.....	25
<b>4.4</b>	<b>LUCHTKWALITEIT</b> .....	<b>26</b>
4.4.1	Aanleiding en doel.....	26
4.4.2	Doorwerking in het plan.....	26
<b>4.5</b>	<b>GELUID</b> .....	<b>27</b>
4.5.1	Aanleiding en doel.....	27
4.5.2	Doorwerking in het plan.....	27
<b>4.6</b>	<b>EXTERNE VEILIGHEID</b> .....	<b>28</b>
4.6.1	Aanleiding en doel.....	28
4.6.2	Doorwerking in het plan.....	29
<b>4.7</b>	<b>WATER</b> .....	<b>29</b>
4.7.1	Aanleiding en doel.....	29
4.7.2	Doorwerking in het plan.....	30
<b>4.8</b>	<b>VERKEER</b> .....	<b>31</b>

5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	32
6	OVERLEG EN INSPRAAK .....	33
7	JURIDISCHE VORMGEVING .....	34
7.1	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	34
7.2	JURIDISCHE METHODIEK.....	34
7.3	DE BESTEMMING .....	34
8	REGELS .....	35

**BIJLAGEN**

1. ERFINRICHTINGSPLAN
2. FLORA- EN FAUNAONDERZOEK
3. BODEMKWALITEITSONDERZOEK
4. AKOESTISCH ONDERZOEK

# 1 Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel van deze onderbouwing op het bestemmingsplan. Tevens wordt de opzet van deze rapportage uiteen gezet.

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Spekopswijk 2 te Dedemsvaart een woonbestemming te laten rusten. Ter compensatie hiervan komt de woonbestemming die nu nog rust op het perceel Keizersteeg 10 te Ane te vervallen.



Locatie Spekopswijk 2 te Dedemsvaart



Locatie Keizersteeg 10 te Ane

Op het perceel Spekopswijk 2 te Dedemsvaart staan nu nog de restanten van een inmiddels vervallen woning/boerderij. Uitgangspunt van de gemeente Hardenberg is een kwaliteitsverbetering van beide percelen. Aanvrager wil dit bereiken door voor de locatie Spekopswijk 2 te Dedemsvaart een in het gebied passende woning te bouwen, ondersteund door een gedegen en kwalitatief hoogwaardige erfinrichting, gebaseerd op een erfinrichtingsplan (bijlage 1).



Foto 1 : vervallen woning aan de Spekopswijk 2.

De gemeente Hardenberg wil medewerking verlenen aan het plan als wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De ruimtelijke kwaliteit op het nieuwe bouwperceel dient verbeterd te zijn ten opzichte van de huidige situatie;
2. De locatie van de nieuwe woning mag geen belemmering vormen voor agrarische bedrijven;
3. De nieuwe locatie dient zich aansluitend aan een kern of in een bestaand lint te bevinden.

De door aanvrager gekozen locatie aan de Spekopswijk voldoet aan bovenstaande criteria. De gemeente geeft hierover het volgende aan:

1. Aan de Spekopswijk staan de restanten van een woning die daar in het verleden heeft bestaan. Het terrein biedt momenteel een verwaarloosde aanblik. Door het toekennen van een woonbestemming aan het perceel wordt het terrein opgeknapt en komt er een in de omgeving passende woning met tuin en erf voor terug. Dit levert een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse op;
2. Er bevinden zich in de directe nabijheid van de Spekopswijk geen agrarische bedrijven die als gevolg van de woning belemmerd worden in hun bedrijfsvoering;
3. De Spekopswijk ligt direct ten zuiden van en aansluitend aan de kern Dedemsvaart. De Spekopswijk kenmerkt zich aan de westzijde door een regelmatige lintstructuur met burgerwoningen. De realisatie van de woning aan de Spekopswijk vormt een stedenbouwkundig verantwoorde inpassing in het lint aan de oostzijde van de weg.

Daarnaast is een voorwaarde voor medewerking dat de uitkomsten van uit te voeren milieutechnische onderzoeken geen belemmeringen mogen vormen voor de uitvoering van het plan.

## 1.2 Doel

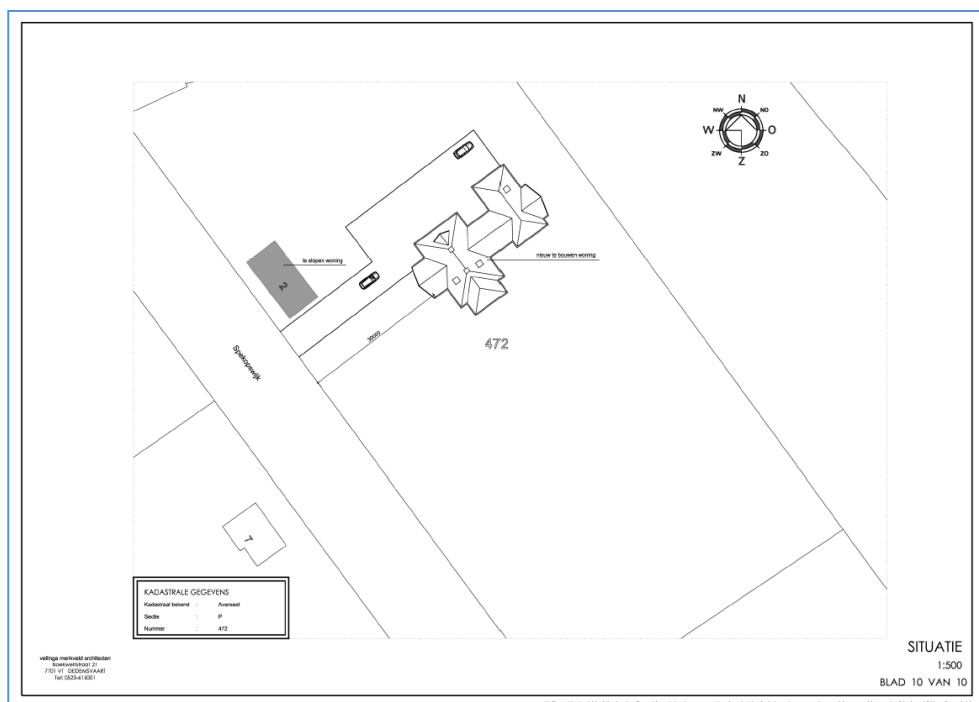
In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen plannen. Verder dient het een visie te bevatten op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het betrokken gebied, waarbinnen het project moet passen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening voor het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Spekopswijk 2 te Dedemsvaart, zodat hier een woning gebouwd kan worden. Daarnaast wordt op de locatie Keizersteeg 10 te Ane de huidige woonbestemming vervangen door een bestemming conform het feitelijke gebruik, te weten 'tuin en erf' (zonder bouwrecht voor een woning).

## 1.3 Korte omschrijving plan

Op de locatie Spekopswijk 2 te Dedemsvaart is het voornemen om een woning te realiseren met een inhoud van 1200 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van maximaal 120 m<sup>2</sup>. Het geheel wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Omdat het hier gaat om de toevoeging van een woning in de groene omgeving is een zorgvuldige landschappelijke inpassing met versterking van het landschap hier op zijn plaats. De landschappelijke inpassing is tot stand gekomen in overleg tussen de gemeente en aanvrager.

Op onderstaande figuur wordt de situering van de woning op het perceel verduidelijkt.



## 1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse, relevante (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen.

Daar waar bronnen zijn gebruikt, is dat bij de betreffende tekst weergegeven.

## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied in de huidige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 en 4 het planologische- en beleidskader aan de orde. Daarna volgt in hoofdstuk 5 het onderzoek naar ruimtelijke en milieuaspecten. In hoofdstuk 6 volgt de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 beschrijft het aspect 'overleg en inspraak'. Hoofdstuk 8 gaat in op de juridische aspecten van het plan, waarna in hoofdstuk 9 de regels zijn opgenomen.

## 2 Planbeschrijving

In dit bestemmingsplan zijn twee plangebieden betrokken. Het gaat om het perceel Spekopswijk 2 te Dedemsvaart en de locatie Keizersteeg 10 te Ane. Hieronder zullen beide locaties nader omschreven worden.

### 2.1 Locatie Spekopswijk te Dedemsvaart

De locatie Spekopswijk bevindt zich in het zuidoosten van de kern Dedemsvaart. Het perceel waar aanvrager de woning wil gaan bouwen is ongeveer 9.000 m<sup>2</sup> groot. Het perceel ligt er momenteel verwaarloosd bij. Op het perceel staan de restanten van een oude woning.



Figuur 1: Locatie Spekopswijk 2

Onderstaande foto's visualiseren de huidige staat van het perceel.



Figuur 2: Zicht op de restanten van de boerderij, richting de lintbebouwing van Dedemsvaart



## 2.2 Locatie Keizersteeg 10 te Ane

Het gedeelte van de locatie Keizersteeg 10 te Ane waar de woonbestemming op rust is al geruime jaren bestemd als zijnde 'agraris gebied – onbebouwd'. Direct naast het perceel staat een woning met bijbehorend erf. Het perceel waar de woonbestemming op rust is dermate klein dat er naar maatstaven van nu geen fatsoenlijke woning meer kan staan. In die zin is het logisch dat de bestemming wordt gewijzigd naar 'Tuin- en erf'.



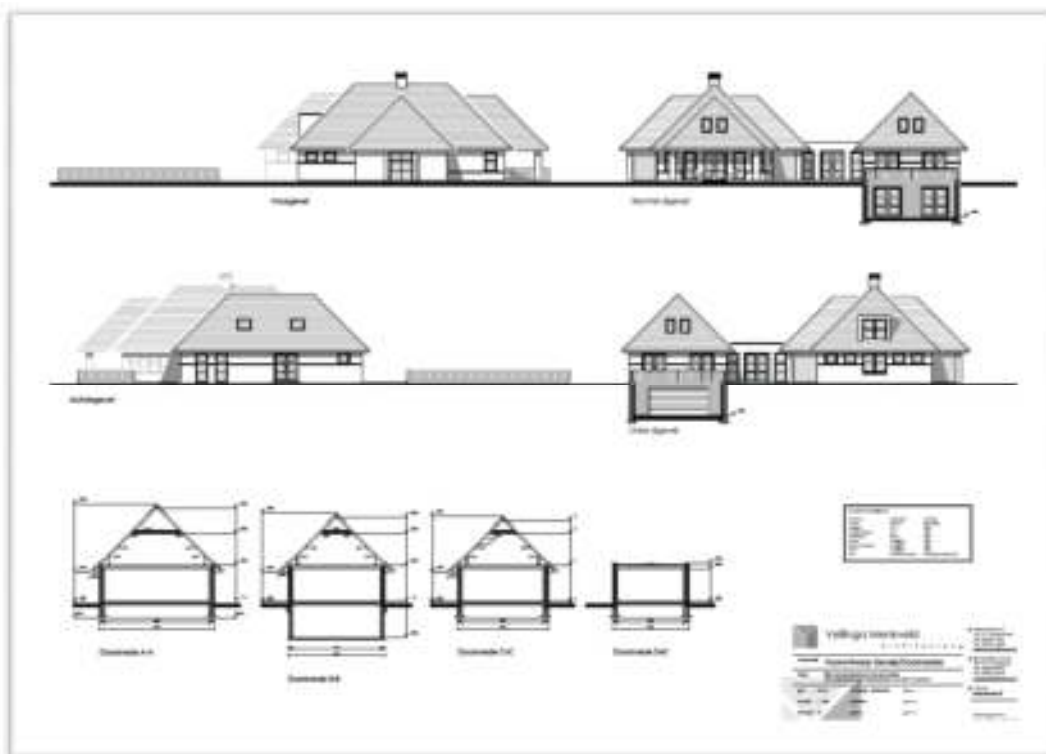


**Figuur 3: Locatie Ane**



## **2.3 Toekomstige situatie**

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Spekopswijk 2 te Dedemsvaart een woning met bijgebouw te realiseren. De maximale inhoud van de woning is 1.200 m<sup>3</sup>, de maximale oppervlakte van het bijgebouw is 120 m<sup>2</sup>. Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Om dit te waarborgen is een ruimtelijk kwaliteitsplan met erfinrichtingsplan gemaakt welke de goedkeuring heeft verkregen van de gemeente Hardenberg (bijlage 1.)



Figuur 4: Impressie van de te bouwen woning voor de locatie Spekopswijk 2



Figuur 5: Uitsnede beeldkwaliteitsplan

## 2.4 Planologisch kader

Het perceel Spekopswijk 2 te Dedemsvaart ligt in het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Avereest en is hierin bestemd als '*agrarisch gebied*' (zonder bouwperceel). Deze bestemming voorziet niet in de bouw van een woning met bijbehorende voorzieningen en tuin.

Het perceel Keizersteeg 10 te Ane ligt in het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Gramsbergen en is hierin bestemd als 'wonen'. Er bevindt zich hier geen woning meer, maar het bouwrecht rust nog op het perceel.

Middels voorliggende partiële herziening wordt de woonbestemming verplaatst van de Keizersteeg 10 te Ane naar de Spekopswijk 2 te Dedemsvaart, waarbij op de locatie Keizersteeg 10 de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijk gebruik, zijnde tuin en erf, hierbij vervalt dus de bestaande woonbestemming.

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, partiële herziening ex artikel 30 WRO. Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming '*Woondoeleinden*', waarbinnen onderscheid is gemaakt in de volgende aanduidingen: (*mg*) die staat voor '*met bijgebouwen*', (*zg*) voor '*zonder bijgebouwen*' en (*v*) voor '*vrijstaande woning*'. Binnen deze bestemming kunnen de uitbreidingsplannen niet mogelijk gemaakt worden.

### 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de dag- en verblijfsrecreatie op de twee verschillende overheidsniveaus beschreven (geen rijksbelang).

#### Provincie Overijssel

Het provinciale beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

#### *Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009*

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

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

- o door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- o investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- o zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering 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; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- o ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 3.1.1 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).

#### *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009*

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelperspectieven;
- gebiedskenmerken.

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

Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### *Generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid,

randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

### *Ontwikkelingsperspectieven*

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

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

### *Gebiedskenmerken*

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten van Overijssel de *Omgevingsvisie Overijssel* vastgesteld. De ambitie van de provincie voor het Omgevingsplan is *“om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken”*. (Bron: [www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl)).

De *Omgevingsverordening* waarborgt datgene wat in de omgevingsvisie is vastgelegd en heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

In de omgevingsverordening wordt beschreven welke aspecten in de toelichting op een bestemmingsplan moeten worden meegenomen ten aanzien van de omgevingsvisie. Dit betreft het onderbouwen van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, invulling geven aan de vierlagenbenadering uit de omgevingsvisie en een motivatie van het passen van de voorgenomen ontwikkeling binnen het van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief. Hieraan wordt in de onderstaande tekst invulling gegeven.

### *Ontwikkelingsperspectief*

Het plangebied aan de Spekopswijk 2 valt binnen het ontwikkelingsperspectief *Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus*. Binnen dit ontwikkelingsperspectief heeft het plangebied de aanduiding woonwijk. Bij ontwikkeling van wonen en woonwijken komt de nadruk 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 (Omgevingsvisie,

p. 49). Voor gebieden met de aanduiding woonwijk is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. De bouw van een nieuwe woning op dit perceel past binnen het ontwikkelingsperspectief.

### 3.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit wordt in de omgevingsverordening omschreven als *“het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden benut en waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd”*. Voor de bouw van de nieuwe woning is een ruimtelijk kwaliteitsplan en erfinrichtingsplan opgesteld. Met dit plan wordt de bouw van de woning ingepast in de omgeving en worden nieuwe kwaliteiten aan het plangebied toegevoegd, passend bij de kenmerken van het gebied.

Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit welke als volgt wordt omschreven: ‘Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is’. De omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen;

1. de natuurlijke laag,
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap,
3. de stedelijke laag
4. en een ‘lust en leisure’ laag.

Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap gegeven indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied. De omgevingsvisie van de provincie Overijssel schetst de ontwikkelingsmogelijkheden.

#### Ad 1: Natuurlijke laag

Zowel de beoogde bouwlocatie aan de Spekopswijk 2 te Dedemsvaart als de slooplocatie aan de Keizersteeg 10 te Ane liggen in een hoogveengebied dat in cultuur gebracht is. De omgeving van de Spekopswijk, waarbinnen het bouwperceel is gelegen, was van oorsprong hoogveengebied en is nu in cultuur gebracht. De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven. Het beleid van de provincie is gericht op de overgang van hoogveenrestanten naar de omgeving. In de directe omgeving zijn geen hoogveenrestanten aanwezig. De omgevingsvisie heeft geen specifieke eisen betreffende de natuurlijke laag.

#### Ad 2: Laag van het agrarische cultuurlandschap

Beide plangebieden liggen in het veenkoloniale landschap. *“In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd. Kenmerkend zijn de bijzondere architectuur van watererfgoed (sluizen, bruggen, e.d.) en van villa’s, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes.”*

De provincie heeft de ambitie nieuwe op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte ontwikkelingen aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van moderne landbouw te koppelen. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan het ‘landschap’ te worden gekoppeld.

Ad 3: Stedelijke laag

Het plangebied aan de Keizersteeg 10 te Ane heeft in de stedelijke laag geen aanduiding gekregen. Het betreft verspreide bebouwing die niet op deze kaart is aangegeven.

Het plangebied aan de Spekopswijk 2 heeft in deze laag de aanduiding *Woonwijken 1955 – nu*. *“De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden.”*

Veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend. De provincie ziet de stedelijke leefwijze en cultuur meer en meer uitwaaiëren over het agrarische cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na: weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de soevereiniteit op eigen erf. 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.

Ad 4: Lust en leisure laag

Het plangebied aan de Keizersteeg 10 te Ane heeft in deze kaartlaag geen aanduiding. Het plangebied aan de Spekopswijk 2 te Dedemsvaart is aangeduid als gebied met kenmerk donkerte. *“Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De ‘donkere’ gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.”*

Terughoudendheid met verlichting ('s nachts lichten uitzetten; selectiever richten) is hierbij een speerpunt. Kunstlicht moet zo min mogelijk te worden gebruikt.

De vierlagenbenadering en het plangebied

Op het perceel Keizersteeg 10 te Ane rust in de huidige situatie de bestemming wonen. In de gewenste situatie heeft dit gebied de bestemming 'agrarisch gebied – onbebouwd'. Voor de natuurlijke laag en de laag agrarisch cultuurlandschap heeft dit geen negatieve gevolgen. De bestemmingswijziging is niet van invloed op deze lagen. Ook voor de stedelijke laag en lust en leisure laag, waarop het plangebied geen aanduiding heeft, heeft de gewenste ontwikkeling geen gevolgen.

De plannen passen dan ook binnen het beleid van de Provincie Overijssel zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.

**3.1.3****Visienota Buitengebied**

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het nieuwe ruimtelijke beleid voor het totale buitengebied van de gemeente Hardenberg geformuleerd in de 'Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg'. De nota richt zich vooral op de realisatie van ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied.

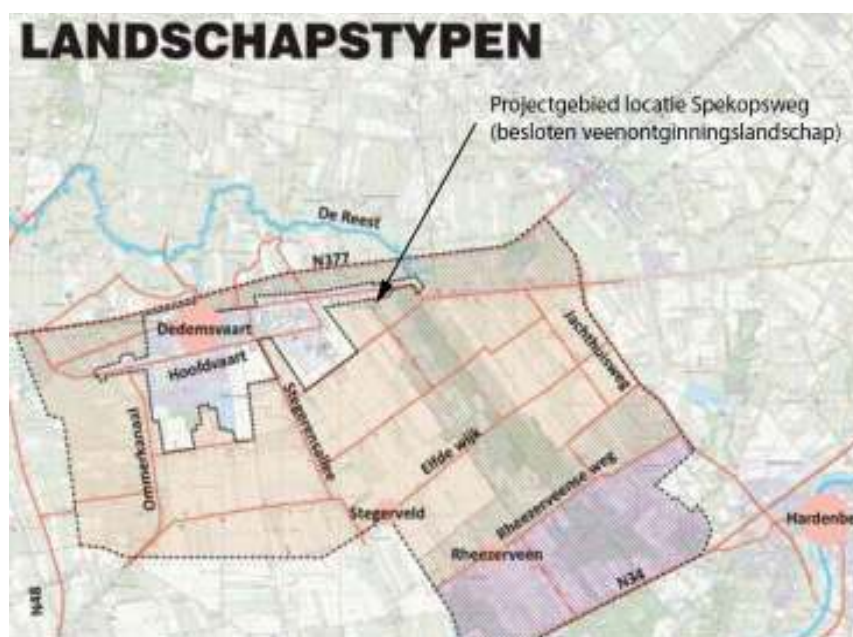
De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de visienota moet de basis gaan vormen voor een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in de gemeente Hardenberg. De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de 'Visienota Buitengebied' zijn:



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

De visienota maakt onderscheid in een aantal deelgebieden. De Spekopswijk ligt in deelgebied 3 waaronder Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid valt.

Bij de uitwerking van het erfinrichtingsplan geeft aan dat het projectgebied in het besloten veenontginningslandschap ligt.



Figuur 6: Landschapstypenkaart uit de visienota Buitengebied

In de hiervoor genoemde Visienota Hardenberg worden, op grof niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in de LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt. De uitwerking vindt plaats per landschapstype (= deelgebied). In de LIK zijn per deelgebied de gebiedskenmerken beschreven. De LIK geeft hiermee een goed beeld van de bestaande situatie. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit, omdat ze bepalend zijn voor de manier waarop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ingepast.



Uitsnede Visienota buitengebied, deelgebied 3

Voor het gebied ten oosten van de bebouwing van Dedemsvaart geldt een strategie waarbij de landbouw de primaire economische en ruimtelijke drager is van het buitengebied. Hierbij zijn de instandhouding van het landschap (openheid, strokenverkaveling, herkenbare wijkenstructuur, bebouwing langs ontginningsassen), de ontwikkeling van natuurwaarden en een recreatief medegebruik nevensdoelstellingen.

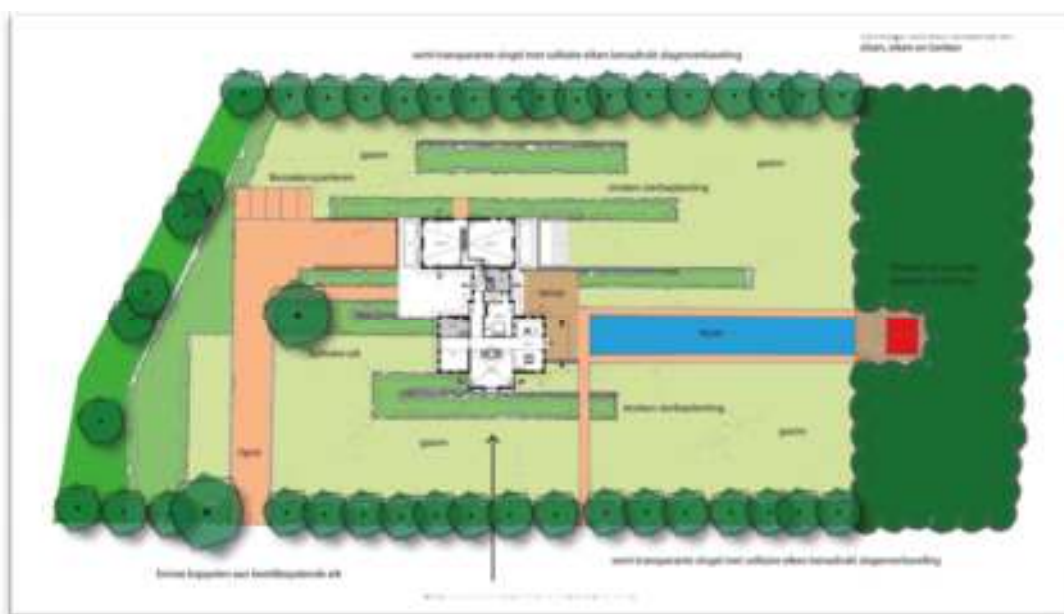
### 3.1.4

#### Welstandsnota Hardenberg

In het buitengebied van de gemeente Hardenberg moet nieuwbouw voldoen aan de welstandsnota 'Gemeente Hardenberg voor altijd mooi' (2006). In deze welstandsnota is de gemeente ingedeeld in verschillende ruimtelijk samenhangende gebieden die elk hun eigen gebiedsgerichte welstandscriteria hebben. Het plangebied valt onder het gebiedsgerichte criterium 'veenontginning'. De grootschaligheid, de openheid en de regelmatigheid van het landschappelijk patroon zijn kenmerkend voor dit criterium. De ontstaansgeschiedenis is hierin goed afleesbaar; ten behoeve van de turfwinning zijn vaarten en kanalen gegraven (nu deels gedempt). Na de vervening in de 19e eeuw zijn deze gebieden in gebruik genomen voor akkerbouw. Ook wat betreft bebouwing worden kenmerken gegeven; deze is doorgaans gesitueerd op de kop van de kavel en oriënteert zich op de weg. Tussen de voorgevel en de weg bevindt zich het voorerf. De nokrichting van de bebouwing volgt de richting van de slagenverkaveling. Gebouwen staan daardoor met hun voorzijde soms schuin naar de weg toe. De erven zijn rechthoekig en hebben een regelmatige opbouw. De schaarse bebouwing op het erf heeft veelal een forse maat. Landschappelijke beplanting beperkt zich tot wegen en erven.

De bebouwing, los of geclusterd in buurtschappen, concentreert zich langs de ontginningsassen. In dit landschap bepalen grote kappen het beeld van gebouwen. In de loop der tijd zijn aan deze assen nieuwe woningen in diverse stijlen toegevoegd. Omdat het volume vele malen kleiner is, is het gave beeld van het ontginningslint behouden. Tussen de gebouwen zijn doorzichten op het achterliggende open ontginningsgebied. Bijgebouwen bevinden zich achter of naast het hoofgebouw op het erf.

De basisimpuls en de kwaliteitsimpuls tezamen hebben geleid tot het ruimtelijke kwaliteitsplan waarvan een uitsnede is opgenomen in afbeelding 5 en 7. Uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan is geborgd middels een zogenaamde voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Dit teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het gehele erf. De ontwikkeling van het plangebied voldoet daarmee aan de kenmerken zoals omschreven in de welstandsnota. De welstand van de gemeente is overigens akkoord gegaan met het ontwerp van de te bouwen woning d.d. 30-05-2012.



**Figuur 7: Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan, onderdeel erfinrichting.**

#### *GA* Analyse en conclusie

Uit de analyse van de bestaande situatie, de analyse van de diverse beleidsstukken en de historische kaartenreeks zijn een aantal uitgangspunten gedestilleerd die bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn gebruikt. Deze uitgangspunten zijn onder te verdelen in de basisinspanning en de extra kwaliteitsimpuls welke hieronder zijn opgesomd. Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basisinspanning. Aanvullende kwaliteitseisen worden gesteld bij grootschalige aanpassingen zoals in dit plan sprake is.

Spekopswijk is gelegen in het besloten veenontginningslandschap. De belangrijkste kenmerken voor dit landschap zijn halfopen tot besloten landschap, kenmerkende wijkenstructuur,

rechtlijnige verkaveling en de bebouwing langs de ontginningsassen. De veengebieden zijn in het verleden op een zo efficiënt mogelijke manier ontgonnen. Dit heeft tot een rationele, rechthoekige verkaveling geleid. De Spekopswijk was oorspronkelijk een watergang en is later een ontsluitingsweg geworden. Bebouwing stond hier echter al voor 1896. De functies langs deze as zijn zeer divers. Agrarische bedrijvigheid, bedrijvigheid en wonen gaan goed samen. Vrijwel alle woningen aan de Spekopswijk zijn niet haaks op de Spekopswijk maar haaks op de hoofdontginningsas (Rheezierend) georiënteerd. Dit geldt eveneens voor de vervallen boerderij binnen het projectgebied. De erven hebben door de omliggende bebouwingen en karakteristieke veenbosjes niet het karakteristieke open karakter. Aan de zijkanten zijn meestal singels of bomenrijen aangeplant. Een bermsloot is kenmerkend als erfscheiding aan de voorzijde. Herbouw van de vervallen boerderij die een woonfunctie krijgt is, mits rekening houdend met de diverse randvoorwaarden en uitgangspunten, vanuit ruimtelijk oogpunt passend. Vanuit de agrarische laag werd immers al geconstateerd *'dat de bijzondere architectuur van watererfgoed, van villa's, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes.'* Daarnaast wordt de bestaande woonboerderij gesloopt én de juridische bouwruimte te Ane niet benut. Een architectonisch fraai woonhuis is een aanwinst voor Dedemsvaart.

Daarmee voldoet het ruimtelijke plan aan de gestelde vereisten en wordt het op de juiste wijze (landschappelijk) ingepast. Juridisch ligt er via de regels van het bestemmingsplan een verplichting tot een juiste en tijdige uitvoering van de landschappelijke inpassing.

## 4 Omgevingsfactoren

### 4.1 Archeologie

#### 4.1.1 Aanleiding en doel

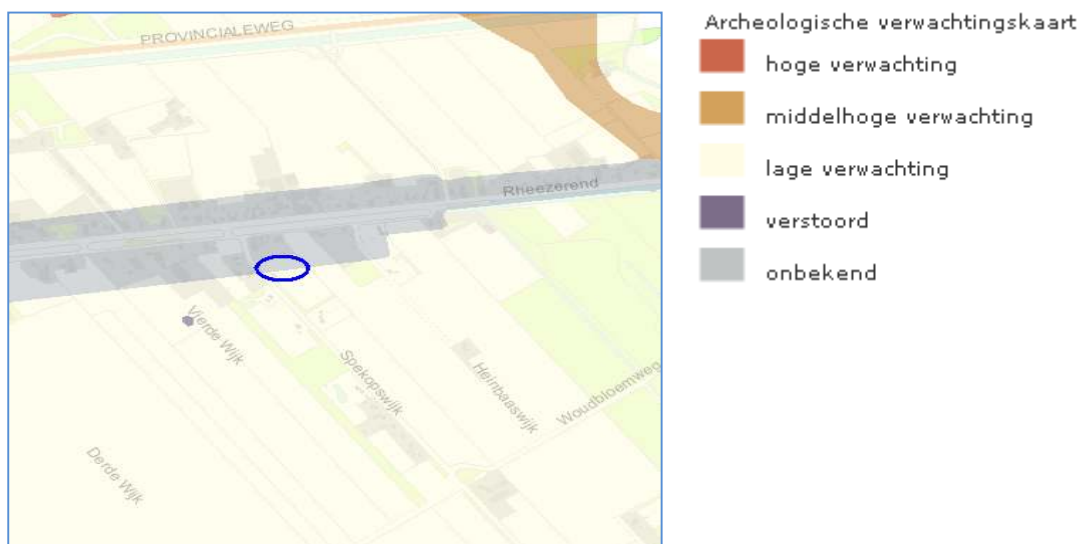
In 1992 hebben de Europese lidstaten het Verdrag van Valletta ondertekend. Dit verdrag regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het Verdrag van Valletta is in Nederland geïmplementeerd door de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. In deze wet is het archeologisch (voor)onderzoek verankerd.

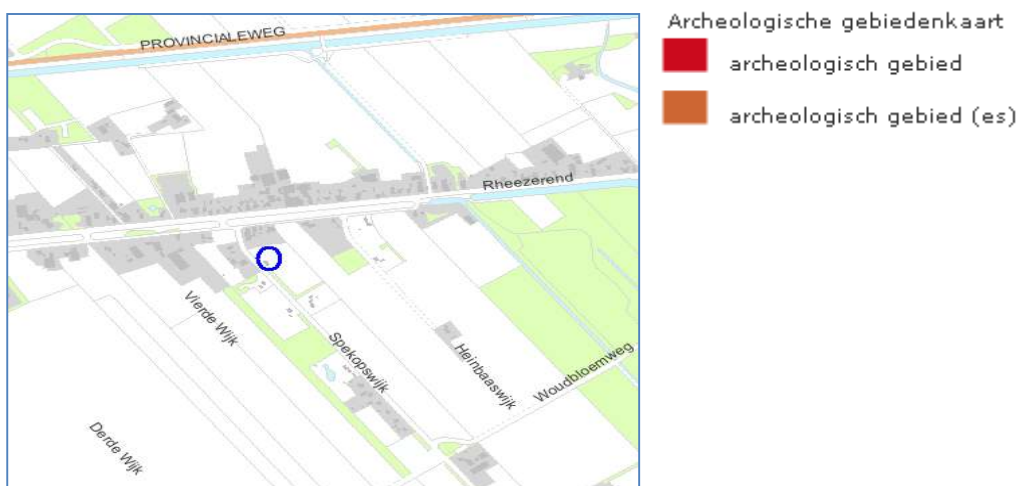
Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet een archeologische afweging worden gemaakt op basis van voldoende gegevens.

(bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl))

#### 4.1.2 Archeologie op provinciaal niveau

In de provincie Overijssel zijn de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van belang. De IKAW geeft de archeologische verwachtingswaarde weer en op de AMK zijn voor het aspect archeologie waardevolle gebieden weergegeven. Een uitsnede van beide kaarten wordt hieronder weergegeven.





Gezien de voorgenomen bouwactiviteiten aan de Spekopswijk, wordt alleen daar de situatie beschouwd in dit hoofdstuk.

Het plangebied heeft op de IKAW de aanduiding lage verwachting of onbekend. Het plangebied is op basis van de AMK niet aangeduid als archeologisch waardevol gebied.

### 4.1.3 Archeologie op gemeentelijk niveau

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2009 het archeologisch beleidsplan ‘Met het verleden stevig verankerd op de toekomst af’ vastgesteld.

In dit beleidsdocument is vastgelegd hoe de gemeente met haar bodemarchief wenst om te gaan. Zij heeft dit gedaan door voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologisch aandachtsgebied toe te kennen die een vertaling kent door middel van bijbehorende regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Hierna volgt de uitsnede van de archeologische beleidskaart die geldt voor het plangebied.



Archeologische beleidskaart Gemeente Hardenberg	
<span style="color: red;">■</span>	Waarde - archeologie 1 (waardevol gebied A) 100 m2
<span style="color: orange;">■</span>	Waarde - archeologie 2 (waardevol gebied B) 250 m2
<span style="color: purple;">■</span>	Waarde - archeologie 3 (onderzoeksgebied A) 275 m2
<span style="color: lightblue;">■</span>	Waarde - archeologie 4 (onderzoeksgebied B) 500 m2
<span style="color: grey;">■</span>	Waarde - archeologie 5 (onderzoeksgebied C) 2500 m2
<span style="color: white;">■</span>	Geen onderzoek (lage verwachting)
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Overig
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Gemeentegrens
<span style="color: grey;">—</span>	Topografie



Op basis van deze kaart geldt een lage verwachtingswaarde, waarvoor geldt dat geen onderzoek hoeft worden verricht naar archeologische waarden. Toevalstreffers zijn nooit te voorkomen, daarvoor gelden artikel 53 en 54 van de Monumentenwet.

## 4.2 Flora- en Fauna

### 4.2.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt *soorten*, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is : Nee, tenzij. Dit betekent dat *geen schade* mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, *tenzij* dit uitdrukkelijk is toegestaan. Vaak gaan (ruimtelijke) activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

### 4.2.2 Doorwerking in het plan

Op 8 maart 2010 heeft het toenmalige ProCensus een veldbezoek op bovengenoemde locatie uitgevoerd. Op de locatie is gekeken naar aanwezigheid of het mogelijk voorkomen van beschermde flora en fauna. Tevens is hiermee de noodzaak bepaald van het uitvoeren voor aanvullend onderzoek naar soorten en soortgroepen.

Als aparte bijlage bij dit plan is het gehele Flora- en Fauna-onderzoek opgenomen. Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen uit het flora- en fauna-rapport.

De Flora- en faunawet is bedoeld om zorgzaam om te gaan met beschermde planten en dieren. Dit geldt zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als ten aanzien van het ontwerp. Tevens houdt dit in dat gedurende de werkzaamheden rekening gehouden wordt met de beschermde soorten om schade aan deze soorten te voorkomen of de effecten zoveel mogelijk te beperken.

Uit het onderzoek blijkt dat in het gebied voornamelijk algemene soorten flora en fauna aanwezig zijn. Tijdens het veldonderzoek zijn met uitzondering van de groep van vogels geen strikt beschermde soorten aangetroffen.

Tevens wordt het niet aannemelijk geacht dat in het plangebied permanente soorten voorkomen uit het middelste of zwaarste beschermingsregime (uitgezonderd vogels), waardoor een specifieke ontheffing in het kader van de hierboven genoemde wet niet noodzakelijk is. Bovendien is het niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek naar soorten en soortgroepen uit te voeren.

Algemeen voorkomende soorten zijn niet ontheffingsplichtig mits de zorgplicht in acht wordt gehouden. Vanuit de zorgplicht die de flora- en faunawet oplegt, moeten de negatieve gevolgen van de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk worden verzacht (mitigerende maatregelen).

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden, zoals het kappen van bomen en struiken) alleen buiten het broedseizoen (dat voor de meeste soorten loopt van maart tot en met juli)<sup>1</sup> uitgevoerd mogen worden.

Tevens zijn handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren niet toegestaan. Nestlocaties van o.a. boomvalk, buizerd, grote gele kwikstaart, zwaluw, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif worden gezien als jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Aan de hand van de aangepaste lijst met jaarrond beschermde vogelnesten kan geconcludeerd worden dat er geen vogels of nestlocaties van deze lijst aanwezig zijn in het te slopen woonhuis. De open kapschuur waar zich in de zomer zwaluwen bevinden, blijft gehandhaafd in de voorgenomen plannen. Ook de grote wilg die tijdens het broedseizoen mogelijk nestlocaties van beschermde vogelsoorten kan bevatten blijft gehandhaafd.

Met betrekking tot flora zijn tijdens de veldinventarisatie naast de gecultiveerde tuinplanten geen beschermde soorten aangetroffen: Er is dus geen ontheffing benodigd.

Met betrekking tot de vleermuizen wordt niet verwacht dat belangrijke vliegroutes, foerageergebieden of verblijfplaatsen met de werkzaamheden worden verstoord of zullen verdwijnen. Er vinden daarnaast in de actieve periode van vleermuizen (april t/m september) geen nachtelijke werkzaamheden plaats. De geplande werkzaamheden zorgen niet voor een significante verstoring voor (het leefgebied van) vleermuizen, er is geen ontheffing nodig.

Tijdens de veldinventarisatie zijn geen waarnemingen gedaan van de groep zoogdieren. De tabel 1 soorten mol, veldmuis of haas kunnen mogelijk worden verwacht, hiervoor geldt de algemene zorgplicht. Voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden in relatie tot de grondgebonden zoogdieren wordt aanbevolen de grondwerkzaamheden uit te voeren in de nazomer, maar in ieder geval buiten de voortplantingstijd van de mogelijk in het gebied voorkomende beschermde zoogdieren (dus niet in de periode april t/m juli).

Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of tijdens de uitvoering zich nieuwe soorten gaan vestigen. Het is

---

<sup>1</sup> In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum.



bijvoorbeeld mogelijk dat gedurende de uitvoering op braakliggend terrein zich rugstreeppad gaat vestigen. Rugstreeppad is een pioniersoort, die de voorkeur heeft voor een nauwelijks begroeide zandgrond waar de soort zich kan ingraven om gedurende de dag op temperatuur te blijven of om te overwinteren. Een onbegroeid bouwterrein kan aan deze eisen voldoen.

Het is tevens mogelijk dat vlak voor start van de sloop van de huidige vervallen stal broedende vogels worden aangetroffen, bijvoorbeeld in de dakgoot van het te slopen woonhuis. Bij constatering van dergelijke beschermde soorten tijdens of bij start van de sloopwerkzaamheden is het alsnog noodzaak om het werk stil te leggen en te wachten met de sloop tot na het broedseizoen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer.

## 4.3 Bodem

### 4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren; bijvoorbeeld voor woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.  
Bron : [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

Tevens dient, op basis van artikel 2.4 sub d Regeling omgevingsrecht bij een aanvraag voor een bouwactiviteit rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

### 4.3.2 Doorwerking in het plan

Door Sigma Bouw en Milieu is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, met projectnummer 10-M5290, d.d. 27 juli 2010. Aanleiding tot de uitvoering van dit verkennende bodemonderzoek vormt de wens inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem in verband met een geplande nieuwbouw van een woning op de locatie Spekopswijk 2 te Dedemsvaart.

Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage raadpleegbaar. Hierna volgt een samenvatting en de conclusie van het rapport.

De bovengrond, de ondergrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarden niet en geven géén aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

*Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde nieuwbouw van een woning met bijgebouwen op de onderzoekslocatie.*

## 4.4 Luchtkwaliteit

### 4.4.1 Aanleiding en doel

In de Wet milieubeheer zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitonderzoek moet uitgevoerd zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

(bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl))

### 4.4.2 Doorwerking in het plan

Het begrip 'Niet in betekende mate' is vastgelegd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) en in een ministeriële regeling. Wanneer een ruimtelijk ordeningsproject bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit van ten hoogste 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>), hoeft het project niet meer aan de grenswaarden getoetst te worden. In de ministeriële regeling is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die hieraan voldoen; bijvoorbeeld t/m 1.500 woningen met één ontsluitingsweg of 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan worden gemaakt dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In dit geval betreft het de bouw van één woning aan één ontsluitingsweg, te weten de Spekopswijk. Er wordt daarmee voldaan aan de categorie : 1.500 woningen aan één

ontsluitingsweg. Daarnaast is een berekening gemaakt met de Nibm-tool. Hieronder de uitgevoerde berekening.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
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>		

Het betreft hiermee een Nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

## 4.5 Geluid

### 4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet; de geluidsnormen.

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

### 4.5.2 Doorwerking in het plan

In het kader van de Wet geluidshinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. De Spekopswijk is buiten de bebouwde kom gelegen. Ter plaatse geldt een snelheid van 60 km/uur. Hiermee heeft de Spekopswijk een zone waarmee rekening gehouden moet worden.

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor een- en tweestrooksrijwegen 250 m. Deze zone, gerekend vanuit de as van de weg, moet aan weerszijden van de weg in acht worden genomen. De Spekopswijk is een éénstrooksweg. De nieuw te bouwen woning komt op

circa 35 meter uit de as van de weg te liggen. De te bouwen woning is hiermee binnen de geluidszone geprojecteerd.

Behoudens situaties waarbij door het college van Gedeputeerde Staten of het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone een geluidsniveau van 48 db als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (Wet geluidhinder). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorend bij een geluidszone, dient door het college van burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek ingesteld te zijn. Indien blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 db wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders, op basis van artikel 83 van de Wet geluidhinder, een ontheffing hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Er zijn geen verkeersintensiteiten bekend van de Spekopswijk. Wel is met behulp van de Standaard Rekenmethode 1 terug te rekenen bij welke verkeersintensiteit de geluidsbelasting van 48 db op de gevel wordt overschreden. Bij de berekening is rekening gehouden met een aftrek van respectievelijk 2 db op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrije-veld-condities. Dit betekent dat geen rekening is gehouden met afscherming van eventuele aanwezige objecten. Uit de berekening volgt dat bij een verkeersintensiteit van meer dan 1108 motorvoertuigen per etmaal de geluidbelasting aan de gevel wordt overschreden.

Gezien de aard en functie van de Spekopswijk is het niet aannemelijk dat er meer dan 1108 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. De Spekopswijk is een éénstrooksweg in het buitengebied die grotendeels gebruikt wordt als ontsluitingsweg voor het bestemmingsverkeer, te weten enkele woningen. De verwachting is dat de geluidswaarde van 48 db niet wordt overschreden. In de zin van de Wet geluidhinder is geen sprake van geluidhinder. Het rekenblad is als bijlage bij dit plan gevoegd.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Aanleiding en doel

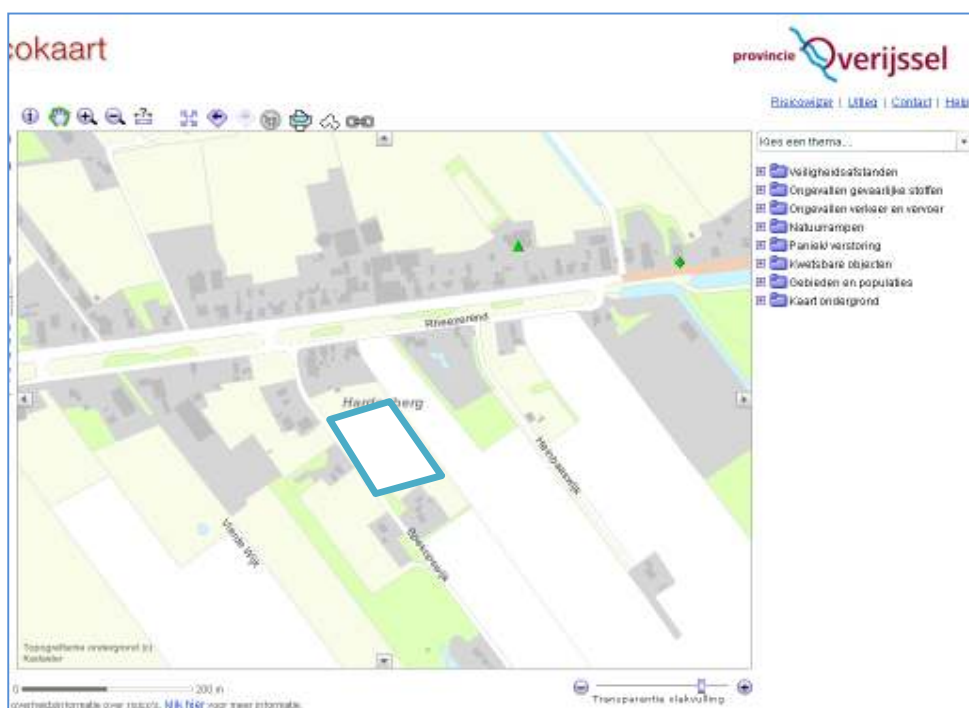
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het doel van de toets op de externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, d.w.z. als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld. Ook moet dan een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ontwikkeling te verantwoorden.

## 4.6.2 Doorwerking in het plan

Een verspreid liggende woning (maximaal twee woningen per hectare) wordt in het Bevi gezien als een beperkt kwetsbaar object. Aan de hand van de risicokaart kan worden beoordeeld of het plangebied zich binnen de contour PR 10-6 (de richtwaarde) bevindt. Een uitsnede van de risicokaart Overijssel voor het plangebied wordt hieronder weergegeven. Het plangebied valt niet binnen de contour PR 10-6 van stationaire inrichtingen of transportassen. Nader onderzoek naar Bevi is niet noodzakelijk.



## 4.7 Water

### 4.7.1 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zouden mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21ste eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. Bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

#### 4.7.2 Doorwerking in het plan

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Velt en Vecht. Op 4 oktober 2011 is via de internetpagina [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een wateradvies aangevraagd bij het Waterschap. Het volledige advies is hieronder opgenomen.

##### Standaard waterparagraaf Korte procedure

###### Watertoets

In kader van de wet op ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) 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.

###### Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Velt en Vecht staat beschreven in het Waterbeheersplan 2010-2015. De bestemming en de grootte van het plan zijn van invloed op de waterhuishouding. Een bouwplan moet voldoen aan de criteria die Waterschap Velt en Vecht stelt aan kleine plannen en daarmee in overeenstemming is met het voorkeursbeleid. Daarnaast is de Keur van waterschap Velt en Vecht een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Dit plan betreft geen algehele herziening van het bestemmingsplan en maakt geen deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is.

###### Invloed plan op de waterhuishouding

Binnen het plangebied worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename verhard oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 vierkante meter. In en rondom het plangebied is geen sprake van wateroverlast en/of grondwateroverlast. Wateroverlast en schade in gebouwen wordt voorkomen door, bij het bouwplan, een vloerpeil te hanteren dat tenminste van 30 centimeter boven de weg ligt. Het plan bevindt zich niet binnen een gebied dat op de kaart is aangemerkt als beekdal, hydrologische aandachtsgebied en/of kwetsbaar water. De ontwateringsdiepte, de afstand tussen de onderkant begane grondvloer en de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand), bedraagt minimaal 70 centimeter. De kans op structureel grondwateroverlast in de kruipruimte neemt toe bij afwijkende maatvoering. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Voor ruimtes beneden het maaiveld (kelders en parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Binnen het plan worden geen bedrijfsmatige activiteiten verricht die de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater nadelig beïnvloeden. Hemelwater (HWA) en afvalwater (DWA) wordt via een gescheiden stelsel afgevoerd. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende (bouw-)materialen.

###### Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het bovengronds afkoppelen en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op het oppervlaktewater.

De aanvrager heeft waterschap Velt en Vecht geïnformeerd over het plan *BP Spekopswijk 2* door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording heeft er toe geleid dat de

**Korte procedure** van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen.

Waterschap Velt en Vecht heeft tegen het voorliggende plan geen bezwaar en geeft een positief wateradvies.



## 4.8 Verkeer

De bouw van een woning zorgt niet voor een voor het gebied onevenredige toename van het verkeer. Uit het 'Handboek Verkeersonderzoek' van het CROW, publicatie 256 kan worden opgemaakt dat de bouw van één woning leidt tot een toename van het verkeer van circa 7 mvt/etmaal. Nader onderzoek naar verkeerstromen is niet noodzakelijk, daarvoor is het plan te beperkt qua omvang en invloed. Ook het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, daarvoor biedt het perceel voldoende ruimte.

## 5 Economische uitvoerbaarheid

Deze paragraaf heeft als onderwerp de economische uitvoerbaarheid van het voorliggend plan. De ontwikkeling van het plan is een particulier initiatief. De gronden van het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemers. De kosten van deze herziening, alsmede voor de uitvoering ervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente participeert niet in de planexploitatie. Bij de beoordeling van de uitvoerbaarheid is onder meer gekeken naar de volgende aspecten: initiatiefnemer, kostenverhaal en financiële haalbaarheid. Genoemde aspecten worden hieronder één voor één behandeld. De paragraaf wordt besloten met een conclusie.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bouw van een woning aan de Spekopswijk 2 te Dedemsvaart mogelijk gemaakt.

### *Initiatiefnemer*

Het betreft hier een particuliere ontwikkeling.

### *Kostenverhaal*

Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd. Voor zover noodzakelijk wordt een overeenkomst afgesloten waarbij afspraken gemaakt over het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden en de fasering hiervan. Derhalve zal de gemeenteraad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.



## 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is. Het voorliggende plan zal door de gemeente Hardenberg voorgelegd aan de VROM-inspectie van het Rijk, de Provincie en het Waterschap Velt en Vecht.

Er wordt geen rijksbelang geschaad, het waterschap is akkoord gegaan met het planvoornemen en dat de provincie op 18 april 2011 in vooroverleg met de gemeente akkoord is gegaan met de beoogde ontwikkeling.

Vanaf donderdag 28 februari 2013 heeft het voorliggende ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 10 april 2013.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **7 Juridische vormgeving**

### **7.1 Wijze van bestemmen**

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen.

### **7.2 Juridische methodiek**

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling : niet meer regelen dan noodzakelijk. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

### **7.3 De bestemming**

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de bestaande woningen opgenomen. Voor deze bestemming zijn ten behoeve van het wonen bebouwingsbepalingen opgenomen waarmee rekening gehouden moet worden.

## 8

**Regels****Inhoud**

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>36</b>
Artikel 1 Begrippen .....	36
Artikel 2 Wijze van meten .....	40
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>	<b>41</b>
Artikel 3 Wonen .....	41
3.1 Bestemmingsomschrijving .....	41
3.2 Bouwregels .....	41
3.2.1 Toegestane bouwwerken .....	41
3.2.2 Bouwen .....	41
3.7 Voorwaardelijke verplichting .....	43
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS .....</b>	<b>45</b>
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling .....	45
Artikel 5 Algemene bouwregels .....	46
5.1 Bestaande afmetingen en afstanden .....	46
5.2 Bestaand bebouwingspercentage .....	46
Artikel 6 Algemene gebruiksregels .....	46
6.1 Vormen van verboden gebruik .....	46
6.2 Strafbepaling .....	46
Artikel 7 Algemene wijzigingsregels .....	47
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....</b>	<b>48</b>
Artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken .....	48
Artikel 9 Overgangsrecht gebruik .....	49
Artikel 10 Slotregel .....	49

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Spekopswijk 2 Dedemsvaart en Keizersteeg 10 Ane' van de gemeente Hardenberg;

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0160.0000BP00154-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

**1.3 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5 aan huis gebonden beroep**

administratieve, juridische, medische therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen beroepen, als nevenfuncties van het wonen, met dien verstande dat geen vergunningsplichtige activiteiten als bedoeld in het Besluit Omgevingsrecht en voorts geen activiteiten betreffende detailhandel en horeca mogen plaatsvinden;

**1.6 ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**1.7 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

**1.8 archeologisch onderzoek**

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

**1.9 archeologische monumentenzorg**

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

**1.10 bebouwing:**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**1.11 bebouwingspercentage:**

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak indien daarin geen bouwvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak;

**1.13 bedrijfsgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;

**1.14 bedrijfsmatige exploitatie:**

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven -recreatiewoningen en kampeermiddelen- daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt; van bedrijfsmatige exploitatie is sprake als het recreatieverblijf voor ten minste 140 dagen per jaar beschikbaar is voor verhuur;

**1.15 bedrijfswoning of dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

**1.16 beeldbepalend pand**

een gebouw dat door bouwvorm, gevelindeling en materiaalgebruik mede bepalend is voor de historische ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht;

**1.17 beperkt kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico casu quo een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

**1.18 bestaande afmetingen en vorm:**

de hoogte, afstand en vorm van het bouwwerk of het aantal dat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning waarvoor de aanvraag om bouwvergunning voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

**1.19 bestaande bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, object:**

bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, object, zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.20 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.21 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.22 bevi:**

een in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde inrichting die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico's kan veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de perceelsgrens van de betreffende bedrijfslocatie waarop die risicobronnen aanwezig zijn, een plaatsgebonden risico veroorzaakt van meer dan  $10^{-6}$  per jaar;

**1.23 bijgebouw:**

een gebouw dat of een overkapping die in bouwkundig opzicht ondergeschikt is, en voor zover aan het hoofdgebouw gebouwd in de kap zichtbaar en feitelijk gescheiden is, van het op hetzelfde perceel gelegen bijbehorende hoofdgebouw;

**1.24 bodemversturende activiteiten**

het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen, waardoor het grondwaterpeil verandert en/of het uitvoeren van grondbewerkingen;

**1.26 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergoten van een bouwwerk;

**1.27 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.28 bouwlaag:**

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;

**1.29 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.30 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;

**1.31 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.32 brutovloeroppervlakte:**

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

**1.36 erfinrichtingsplan:**

een plan waaruit blijkt hoe het betreffende erf in het landschap ligt en op welke wijze de kenmerken van het landschapstype zijn doorvertaald in de inrichting van het erf.

**1.37 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.38 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat binnen een bouwperceel door constructie of afmetingen als hét of één van de belangrijkste valt aan te merken;

**1.40 kas:**

een gebouw met overwegend transparante, lichtdoorlatende afdekking en wanden, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen;

**1.41 kleinschalig kamperen**

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik gedurende de periode van 15 maart t.m. 31 oktober, op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen waarvan het maximum aantal in de regels bij de betreffende bestemming is aangegeven;

**1.42 kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico respectievelijk een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

**1.44 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

**1.45 opgraving:**

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;

**1.46 peil:**

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. in andere gevallen:  
de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

**1.47 permanente bewoning:**

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

**1.48 plaatsgebonden risico:**

het in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

**1.50 relatie:**

aanduiding waarmee wordt aangegeven dat de daardoor verbonden delen als een geheel worden aangemerkt;

**1.52 seksinrichting:**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel en parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.54 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.55 voorgevelrooilijn:**

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

**1.58 waterpeil**

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten en berekend:

### **2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.2 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.3 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, overstekken, schoorstenen, gevel – en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1,5 meter bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen 1 - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt:

- c. bed-and-breakfast;
- d. statische opslag in bestaande gebouwen
- e. verkeer en verblijf;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

De voor 'Wonen 2- Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- h. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- i. tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt:

- j. verkeer en verblijf;
- k. groenvoorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1, 'Wonen 1-Besloten veenontginningslandschap' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor wonen gelden de volgende regels:

##### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 1200 m<sup>3</sup> of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 1200 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:

1. 120 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
  3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- e. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- f. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven of niet meer of minder dan de bestaande goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, indien deze daarvan afwijken:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max. bouwhoogte	Min. Dakhelling
Woningen	4,5 m	8 m	30 graden
Bijgebouwen	3,5 m	8 m	18 graden
Overkappingen		3,5 m	
Erf- of perceelscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
Overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
Overige andere bouwwerken		10 m	

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

#### 3.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 3.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van

- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- ii. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige bedrijfsactiviteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
  - 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - 2. koffie- en theeschenkerij;
  - 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
    - a. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
    - b. maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt voor de bedrijfsactiviteit;
    - c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
    - d. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
    - e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de bedrijfsactiviteit;
    - f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
    - g. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

### 3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
  - 1. het af- en/of vergraven van gronden;
  - 2. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
  - 3. het dempen en/of graven van sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
  - 4. het aanleggen van paden;
  - 5. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
  - 6. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  - 1. het normale onderhoud betreffen;
  - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de natuurgebieden.

### 3.7 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de

- landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 5 Algemene bouwregels

### 5.1 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rechtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

### 5.2 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## Artikel 6 Algemene gebruiksregels

### 6.1 Vormen van verboden gebruik

Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening, is ook:

- a. het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, behoudens in het geval dat gebruik uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden:
  1. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
  2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

### 6.2 Strafbepaling

Overtreding van het verbod gesteld in lid 6.1 wordt hierbij aangemerkt als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, fietsenstallingen, telefooncellen en transformatorhuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk van openbaar nut, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- b. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van maximaal 25 m.
- c. De onder lid a. en b. bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.



## Artikel 9 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Spekopswijk 2 te Dedemsvaart en Keizersteeg 10 te Ane'.