



GEMEENTE HARDENBERG

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied Avereest, Hoofdvaart 192 Dedemsvaart”

Maart 2013

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied Avereest, Hoofdvaart 192 Dedemsvaart”

Plannaam: “Bestemmingsplan Buitengebied Avereest, Hoofdvaart 192 Dedemsvaart”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00182-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2013

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING DEDEMSVAART EN OMGEVING	8
2.2	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.3	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	DE GEWENSTE ONTWIKKELING.....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEM.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	FLORA & FAUNA	35
5.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	36
5.8	VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING.....	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
7.4	HANDHAVING	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	46
9.1	VOOROVERLEG	46

9.2 INSpraak..... 46

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 47

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN..... 48
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK..... 49
BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA..... 50
BIJLAGE 4 STANDAARD WATERPARAGRAAF..... 51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het voormalig agrarisch erf aan de Hoofdvaart 192 te Dedemsvaart bevindt zich een woning en diverse voormalige agrarische (landschapsontsiende) bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben geen (bedrijfsmatige) vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren.

Initiatiefnemer, wonende op het voormalig agrarisch erf, is voornemens de landschapsontsiende bedrijfsgebouwen te slopen en een kwaliteitsbijdrage te leveren aan het landschap in het kader van 'Rood voor Rood'. Door deelname aan de Rood voor Rood-regeling kan er, mits 850 m² aan landschapsontsiende bebouwing wordt gesloopt en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, een woningkavel worden verkregen.

In ruil voor de sloop van 856 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag de initiatiefnemer naast de herbouw van de (boerderij)woning met behoud van de karakteristieke voorgevel (ten westen van de bestaande woning), één extra woning realiseren. Door uitvoering van het initiatief wordt de uitstraling van het bestaande erf verbeterd en vindt er een impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats.

Omdat het gewenste plan niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Hoofdvaart 192 te Dedemsvaart. Het plangebied is ten westen gelegen van de kern Dedemsvaart, in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. In figuur 1.1 is het plangebied met een rode cirkel aangegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Hardenberg (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Avereest, Hoofdvaart 192 Dedemsvaart" bestaat uit de volgende stukken:

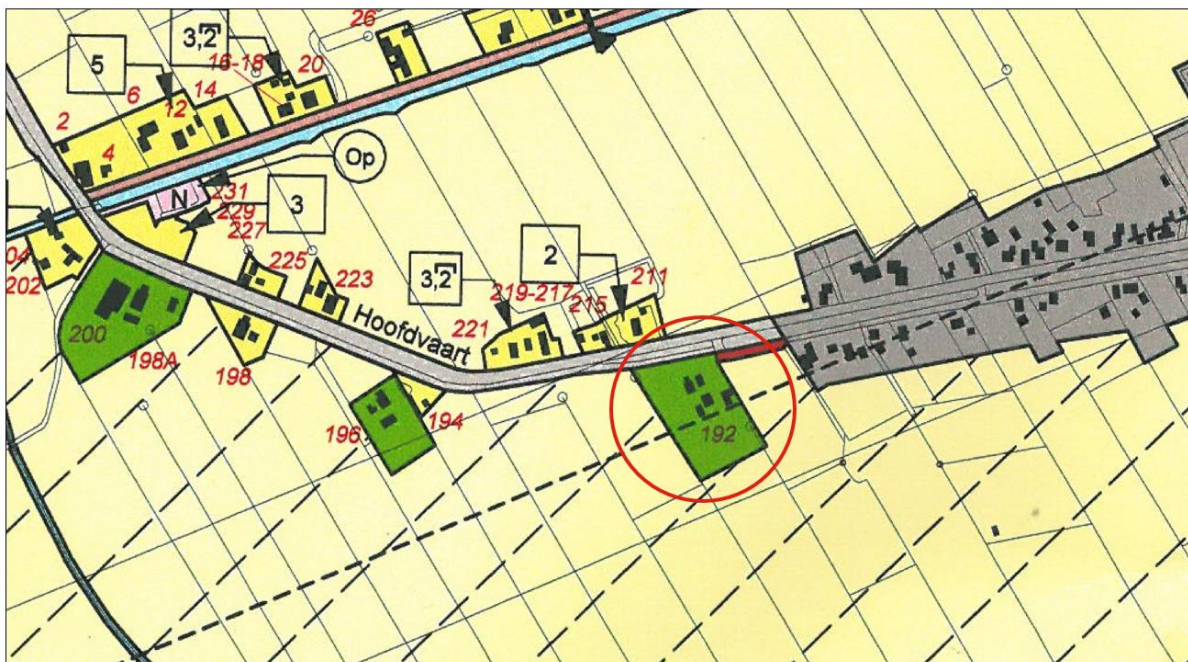
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00182-VG01) en een renvooi;

- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Avereest (vastgesteld d.d. 23-11-2000 en goedgekeurd op 3 juli 2001). In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt hieronder weergegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Hardenberg)

Gronden bestemd tot 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' zijn voornamelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De gewenste ontwikkeling zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien de gewenste ontwikkelingen niet ten dienste van het agrarisch bedrijf zijn. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is een bestemmingsherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en landschappelijke aspecten geven en de ligging en huidige situatie van het plangebied wordt behandeld.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente Hardenberg beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

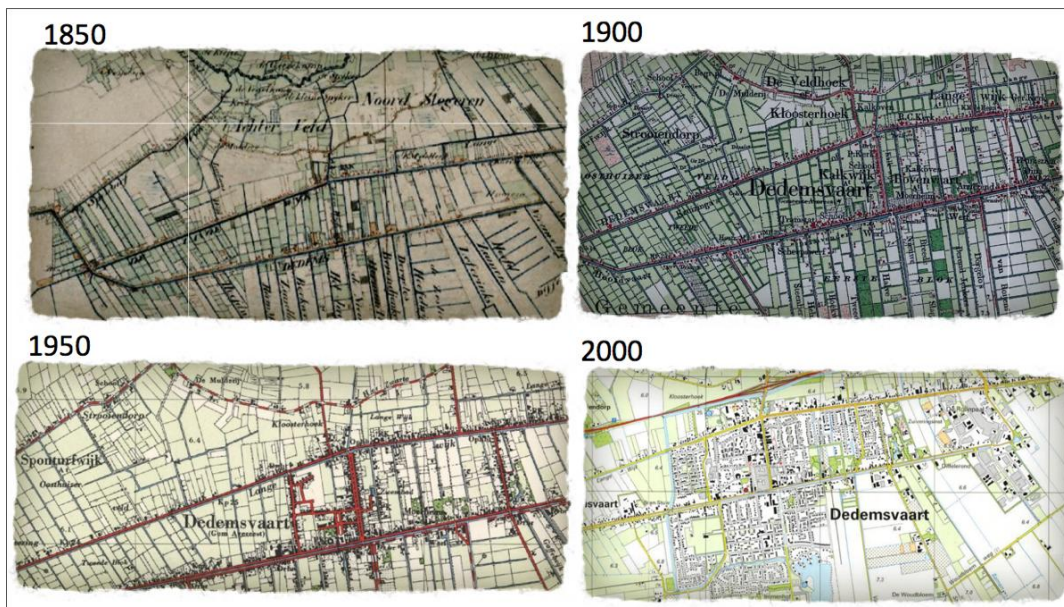
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Dedemsvaart en omgeving

De ontwikkeling van Dedemsvaart wordt hierna beschreven aan de hand van een viertal tijdsperiodes, te weten 1850, 1900, 1950 en 2000. Hierna zijn een viertal historische kaartbeelden te zien uit de voorgenoemde periodes.



Figuur 2.1: Historische ontwikkeling Dedemsvaart (Bron: www.watwaswaar.nl)

1850

Afgezien van kleine verveningen voor eigen gebruik, begon het afgraven van veen in Noord-Overijssel vrij laat, namelijk in het begin van de negentiende eeuw. Voor de afvoer van turf en de afwatering was het graven van een kanaal noodzakelijk. Op initiatief van Willem Jan Baron van Dedem werd in 1808 begonnen met het graven van het kanaal: de Dedemsvaart. In Dedemsvaart zijn twee kanalen parallel aan elkaar gegraven: de zuidelijk gelegen Hoofdvaart en de ten noorden daarvan gelegen Lange Wijk.

1900

Rond 1900 zijn vrijwel alle veengronden in de directe omgeving van Dedemsvaart afgegraven. Alleen ten noordwesten en ten zuiden van Dedemsvaart worden nog gronden verveend. Langs de Hoofdvaart en de Lange Wijk is de hoeveelheid bebouwing sterk toegenomen. Vooral in de omgeving van de Kalkwijk, die een verbinding vormt tussen beide eerdergenoemde kanalen, is de concentratie van bebouwing in het lint sterker dan elders. Naast de agrarische activiteiten komen ook andere vormen van bedrijvigheid in Dedemsvaart voor.

1950

Alle veengronden zijn verdwenen. De landbouw rondom Dedemsvaart is volledig gericht op akkerbouw. De bebouwing is verder toegenomen. Dit is vooral langs de kanalen en dwarswijken het geval. Bij de Hoofdvaart rondom de Kalkwijk tekent zich de eerste kernvorming af.

2000

De bebouwing van Dedemsvaart is sterk uitgebreid; in eerste instantie tussen de Lange Wijk en de Hoofdvaart, maar later ook ten zuiden van de Hoofdvaart. Vergeleken met de situatie in 1950 wordt een zeer groot oppervlak in gebruik genomen door stedelijke functies (wonen, werken en voorzieningen). Bij de Rollepaal is

een vrij omvangrijk bedrijventerrein tot ontwikkeling gekomen. Door de aanleg van de N377 is het doorgaande verkeer uit Dedemsvaart verdwenen. De kanalen en wijken hebben hun transportfunctie geheel verloren.

2.2 Landschappelijke aspecten

Het landschap ter plaatse is te typeren als een ‘open veenontginningslandschap’. Dit landschap is herkenbaar aan het grootschalig open landschapskarakter met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Het is ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen (zoals de Hoofdvaart vroeger) en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drente. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio’s. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse. De kenmerken van het openveenontginningslandschap zijn hieronder beeldend weergegeven.

OPEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP



Figuur 2.2: Landschapskenmerken ‘Open veenontginningslandschap’ (Bron: gemeente Hardenberg)

2.3 Het plangebied en omgeving

2.3.1 Ligging

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Dedemsvaart, grenzend aan de bebouwde kom van Dedemsvaart. De lineaire ontginningsstructuren zijn in de omgeving van het plangebied goed herkenbaar. Ook de contouren van de inmiddels gedempte Hoofdvaart zijn op onderstaande luchtfoto’s goed waarneembaar. De functionele structuur bestaat voornamelijk uit lintbebouwing in de vorm van woningen. Het plangebied wordt begrensd door de Hoofdvaart aan de noordzijde en open agrarisch gebied aan de overige zijden. In onderstaand figuur zijn luchtfoto’s met betrekking tot het plangebied en omgeving opgenomen. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.3: Luchtfoto's ligging plangebied (Bron: provincie Overijssel)

2.3.2 Huidige situatie

Op het erf aan de Hoofdvaart 192 bevinden zich diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich de voormalige bedrijfswoning, met ten noordwesten daarvan de in- en uitrit van het perceel. De voorgevel van de woning is karakteristiek, maar is slecht zichtbaar door veel groen aan de voorzijde van het perceel.

De voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd achter de bedrijfswoning. De situering van de bebouwing is geclusterd en compact, waardoor het erf een soort 'eiland' van bebouwing is gevormd. Op dit moment wordt de bebouwing gesloopt. De gebouwen verkeren namelijk in een vervallen staat.



Figuur 2.4: Straatbeelden plangebied (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Aanleiding voor het plan is beëindiging van een agrarisch bedrijf in het verleden. De bebouwing van dit voormalige agrarische bedrijf staat er nog. Op basis van de te slopen oppervlakte (856 m²) mag in voorliggend geval één extra compensatiekavel worden gerealiseerd. De bestaande woning wordt herbouwd, op een locatie ten westen van de bestaande woning, met behoud van de karakteristieke voorgevel. Dit alles in combinatie met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Met dit plan wordt daarmee, door toepassing van de Rood voor Rood-regeling, een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag gemaakt. Het agrarische bedrijf is gestaakt, alle landschapontsierende schuren worden gesloopt en de locatie wordt landschappelijk ingericht. Om het perceel op een landschappelijk verantwoorde manier in te passen, is een ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld. Voorafgaand aan het opstellen van dit ruimtelijke kwaliteitsplan is een analyse van het landschap gemaakt. Vanuit het landschap en het beleid zijn uitgangspunten en randvoorwaarden voor de inrichting van het plangebied opgesteld. Voor een volledig overzicht van de uitgangspunten ten aanzien van de landschappelijke inpassing en inrichting wordt verwezen naar bijlage 1.

3.2 De gewenste ontwikkeling

3.2.1 Landschappelijke inpassing

De huidige (vervallen) boerderij wordt in dezelfde verschijningsvorm hersteld en ten westen van de huidige locatie herbouwd. Het lint van de Hoofdvaart zal hierdoor een extra kwaliteitsimpuls krijgen. Het erf wordt op traditionele wijze ingericht. De voortuin zal worden ingericht als siertuin met het karakter van een Engelse landschapstuin. De erfafscheiding aan de voorzijde wordt gerealiseerd middels van een brede waterpartij. Deze waterpartijen kwamen van oorsprong voor bij meer imposante boerderijen. Aan beide zijdelings gelegen perceelsgrenzen zijn elzensingels- voorzien. Er is gekozen voor singelbeplanting en niet voor een bomenrij vanwege het open karakter van het gebied. Omdat het gebied erg nat is, worden aan beide zijden oude wijken open gegraven. Tevens worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd voor een rijkelijk flora en fauna beheer. Het (cultuur)historische herstellen van deze oorspronkelijke wijken kan gezien worden als een aanvullende kwaliteitsimpuls, buiten de basisinspanning (landschappelijk inpassen van het nieuwe erf) om. Dit wordt ook toegelicht in de paragraaf met betrekking tot de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De achterzijde van het erf blijft open, kenmerkend voor het gebied. De opbouw van de erfinrichting is op deze wijze passend in de omgeving.



Figuur 3.1: Visie en inrichting Hoofdvaart 192 (Bron Erfinrichting.nl)

De gronden achter de boerderij zullen passend worden gemaakt in zijn omgeving. Aan de Hoofdvaart is begonnen met het herstellen van de elzensingels. Er is voor gekozen dit door te zetten. Deels zijn de elzensingels bij het perceel en achterliggend gebied nog aanwezig. Deze reeds aanwezige singels zullen worden hersteld en verlengd. Elzensingels die in het verleden zijn verdwenen worden weer herplant. Door het terugbrengen van deze elzensingels zullen de oude verkavelingsstructuren weer zichtbaar worden in het landschap. De woningen worden gescheiden door een hoogstamfruitgaard die van oorsprong ook op deze plek voorkwam. In de tuin is ruimte voor hagen die deels het zicht ontnemen en privacy bieden. Anderzijds wordt voorkomen dat het een te gesloten erf wordt. Het erf zal ingericht worden met duurzame streekeigen materialen als halfverharding en gebakken stenen.

3.2.2 Architectuur & beeldkwaliteit

Zoals aangegeven, wordt de huidige (vervallen) boerderij in dezelfde verschijningsvorm hersteld en ten westen van de huidige locatie herbouwd. De karakteristieke voorgevel blijft hierbij behouden. Deze woning krijgt een bijzondere architectuur. Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt een compensatiewoning gebouwd achter op het bestaande erf. Deze woning zal qua vorm en materiaalgebruik ondergeschikt aan de boerderij zijn. Wel kent de compensatiewoning een eigentijdse en hoogwaardige architectuur met duurzame materialen in een gedekte kleurstelling. De bijzondere architectuur kan als een kwaliteitsimpuls worden gezien in het kader van het KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Hieronder zijn impressies van de architectuur van de te herbouwen (boerderij)woning te zien (boven) en de compensatiewoning (onder).



Figuur 3.2: Impressies architectuur toekomstig woonperceel Hoofdvaart 192 (Bron Erfinrichting.nl)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

In de bestaande situatie wordt het erf ontsloten via de parallelweg van de Hoofdvaart, dit blijft in de toekomst ongewijzigd. Beide woningen zullen gebruik maken van dezelfde in- en uitrit. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de parallelweg levert de toevoeging van een woning op het bestaande erf vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

3.4.2 Parkeren

Parkeren ten behoeve van de woonfuncties vindt plaats op het eigen erf. De woonerven bieden hier ruimte voldoende voor.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De verantwoordelijkheid voor afstemming tussen verstedelijking en groen ruimte op regionale schaal laat het rijk over een provincies. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is 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. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

4.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood voor Rood, Rood voor groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood voor rood', 'Rood voor groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkevel.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor Rood-regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

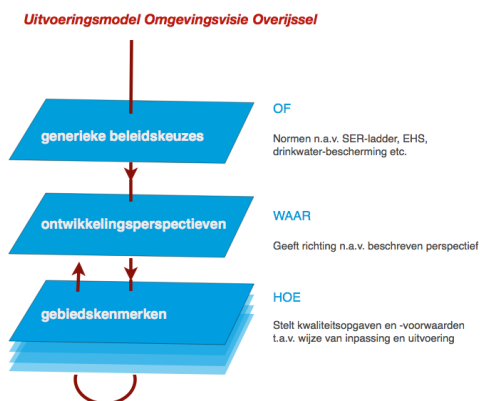
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. 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.

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving'

In voorliggend geval is sprake van een Rood voor rood project in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. In het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' wordt hierover het volgende genoemd:

Categorie	Rood-voor-rood
Doel	Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsienderende (voormalige) bedrijfsbebouwing.
Toelichting	Op vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties staan in toenemende mate veel en grote gebouwen. Rood-voor-rood stimuleert de sloop van landschapsontsienderende gebouwen.
Gebiedseigen/gebiedsvreemd	Het (voormalige) boeren erf is gebiedseigen, de compensatiewoning is te beschouwen als gebiedsvreemd.
Kwaliteitsprestaties	Sloop van landschapsontsienderende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erf karakter.
Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties	Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m ² landschapsontsienderende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m ² kassen), waarbij alle landschapsontsienderende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkaavel.
Borging	Met procescriteria. In bestemmingsplan de bouw mogelijkheden van het agrarisch bedrijf opheffen, de bestemming aanpassen en de bouwkaavel opnemen. De milieuvergunning aanpassen of intrekken. Erfinrichtingsplan opstellen als basis voor ruimtelijke inpassing. Met privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering garanderen en financiële aspecten regelen.
Aandachtspunten	Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met WAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop. Objectieve criteria formuleren, bijv. op basis van advies Monumentencommissie, zie bijv. ook artikel 8.123 Uitvoeringsbesluit subsidies op www.overijssel.nl .

De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijk goed inpassen van het erf) en de extra kwaliteitsimpuls.

Basisinspanning;

- Het erf moet passend zijn in zijn omgeving, de veenontginning;
- Openheid aan de achterzijde, singels of bomenrij aan de zijkanten, de voorzijde kent grasvlakken met enkele solitaire bomen;
- openheid naar het achterliggende land moet gehandhaafd blijven;
- inheemse beplanting gebruiken;
- het erf moet met één uitrit worden ontsloten op de Hoofdvaart.

Extra kwaliteitsimpuls;

- sloop van landschapontsierende bebouwing;
- Elzensingels en bestaande wijken worden hersteld, waarbij natuurvriendelijke oevers gerealiseerd worden voor een rijkelijk flora en faunabeheer;
- de boerderij wordt herbouwd met authentieke kenmerken van de nu nog reeds bestaande vervallen boerderij;
- de compensatiewoning wordt sober uitgevoerd, functioneel doorgevoerd in de architectuur.

Geconstateerd wordt dat hiermee ruimschoots voldaan wordt aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.4.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

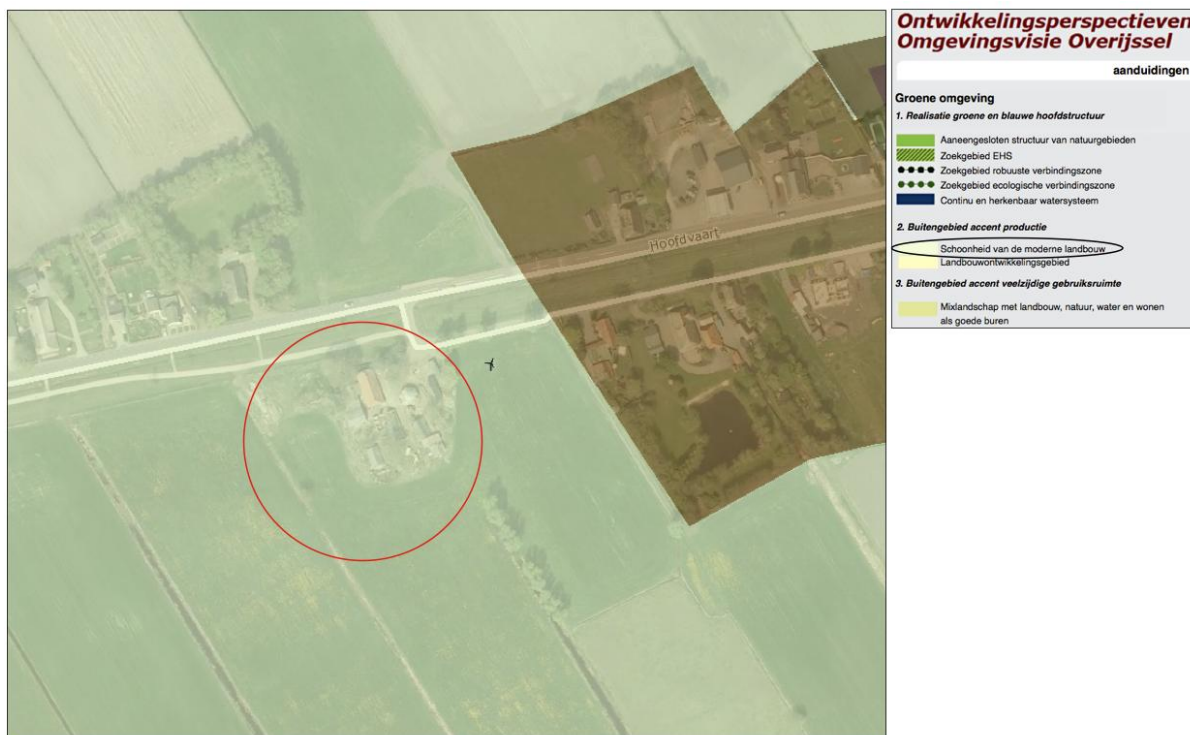
Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort vanuit de ontwikkelingsperspectieven groene ruimte tot “Buitengebied accent productie” met de aanduiding “Schoonheid van de moderne landbouw”.

In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2: Uitsnede perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent productie” – Schoonheid van de moderne landbouw

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' met de aanduiding 'schoonheid van de moderne landbouw'. Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Het karakter van het gebied met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-plicht.

De ontwikkeling sluit aan bij de functionele structuur van de omgeving en het bestaande bebouwingslint. Dit in samenhang met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de erven op basis van de gebiedskenmerken. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de nieuwe functie geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van nabijgelegen functies en relevante omgevingsaspecten. Gezien vorenstaande brengt het initiatief geen belemmeringen met zich mee ten aanzien van het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

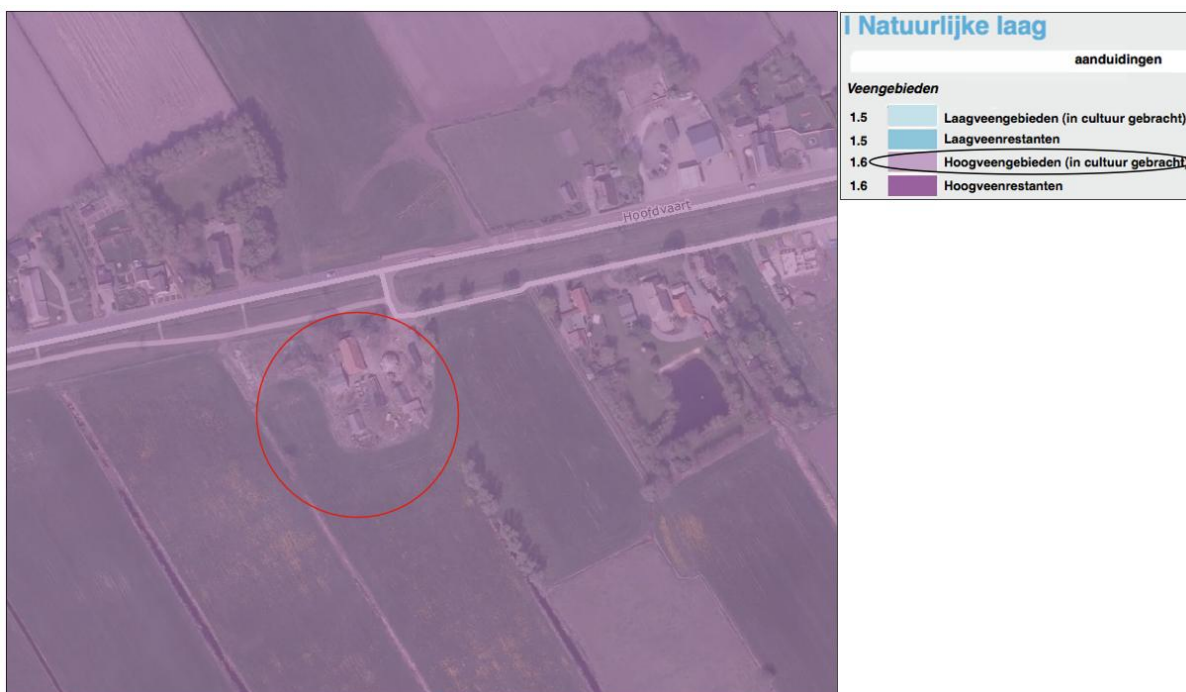
Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype “Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)”. In figuur 4.3. wordt dit weergegeven.



Figuur 4.3: De “Natuurlijke laag”: Hoogveengebieden (in cultuur gebracht) (Bron: Provincie Overijssel)

“Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)”

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei).

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

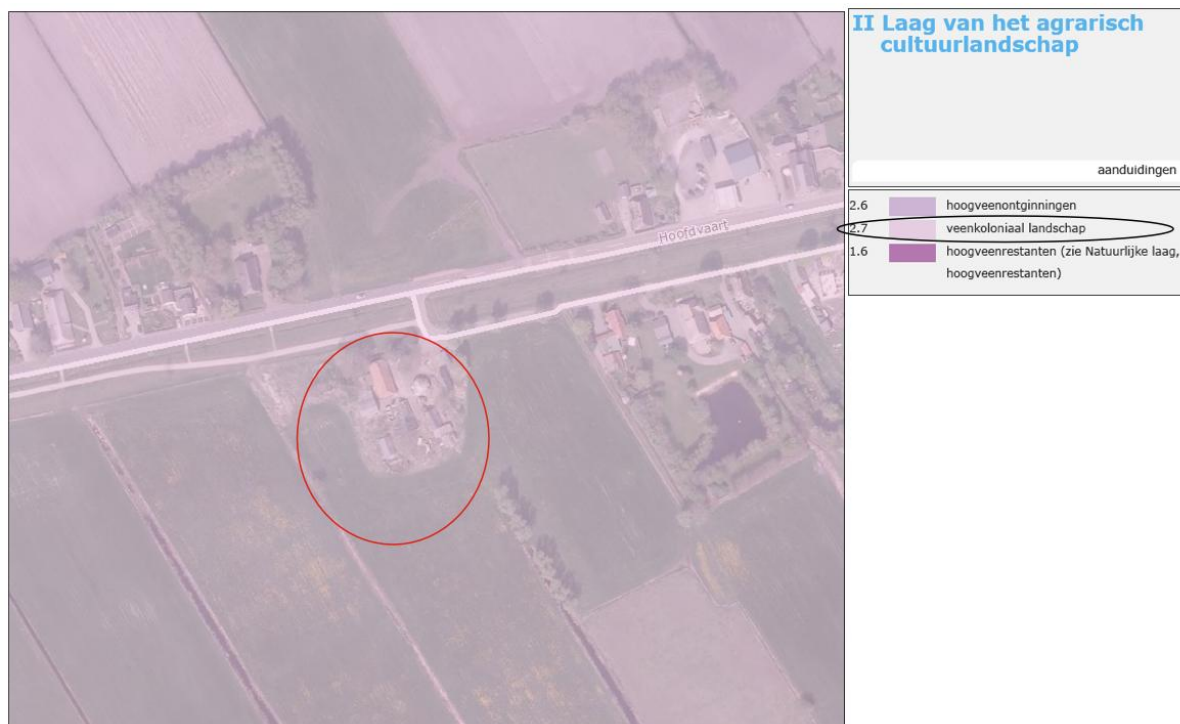
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Hiermee sluiten de erven goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en wordt het initiatief op een passende wijze ingepast in het landschap. Door het herstellen van de wijken met natuurvriendelijke oevers wordt het open, natte karakter weer zichtbaar en beleefbaar.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Veenkoloniaal landschap”. In figuur 4.4. wordt dit weergegeven.



Figuur 4.4: De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap": Veenkoloniaal landschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Veenkoloniaal landschap"

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen.

De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In het ruimtelijk kwaliteitsplan is weergegeven dat de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze in het landschap wordt ingepast. De voor het gebied kenmerkende landschapselementen waren hierbij leidend en bij de inpassing is ingestoken op een versterking van de voorkomende waarden. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van de lineaire lijnen in het veenkoloniaal landschap. De keuze van het materiaal zal worden afgestemd op de landschappelijke kenmerken en bebouwingskenmerken in de directe omgeving. Belangrijke zichtlijnen blijven hierbij behouden. Door het herstel van de wijken met natuurvriendelijke oevers wordt het water weer beleefbaar in het gebied. Hiermee wordt het oorspronkelijke karakter van het veenkoloniaal landschap weer zichtbaar.

3. De “Stedelijke laag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust- en leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Hardenberg heeft haar ruimtelijk beleid verwoord in tal van plannen. In onderhavig geval zijn de belangrijkste beleidsdocumenten de 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs', de 'Visienota buitengebied gemeente Hardenberg' en de 'Welstandsnota Hardenberg'.

4.3.1 Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs

4.3.1.1 Inleiding

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

4.3.1.2 Uitgangspunten

In de beleidsnotitie 'Rood voor Rood met gesloten beurs' wordt invulling gegeven aan de kaders die de provincie heeft gesteld. De gemeente Hardenberg wil de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbeteren met behulp van de Rood voor Rood-regeling. De beleidsnotitie vormt het toetsingskader voor aanvragen van mensen die gebruik willen maken van de regeling.

In de nota zijn criteria opgenomen waaraan de aanvragen moeten voldoen en onder welke voorwaarden de gemeente Hardenberg mee wil werken aan het toepassen van de regeling.

De gemeentelijke beleidsnota heeft belangrijke raakvlakken met ander gemeentelijk beleid, zoals de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan buitengebied. De koppeling zit vooral in de gebiedsindeling en de daarbij behorende kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden. In beide nota's ligt de nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en wordt gedacht vanuit landelijke kwaliteitseisen.

4.3.1.3 Toetsing

De voorgestelde ontwikkelingen leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Deze meerwaarde vertaalt zich in het volgende:

- verdwijnen landschapontsierende bebouwing aan de Hoofdvaart; door het toepassen van de Rood voor Rood regeling voor het slopen van de voormalige agrarische schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied nabij Dedemsvaart aanzienlijk af;
- versterken landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing en het geheel landschappelijk inpassen van het perceel in de omgeving wordt de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Hardenberg versterkt;
- het herbouwen van een boerderij met authentieke kenmerken.

4.3.2 Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg

4.3.2.1 Inleiding

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 ruimtevrugnende functies;
- Het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze hoofddoelen zijn in de visienota als volgt vertaald:

1. een thematische benadering van het buitengebied (8 thema's);
2. een gebiedsgerichte benadering van het buitengebied;
3. uitgangspunt hierbij: de landschapstypen en de visuele landschapkenmerken;
4. een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen.

De keuze voor een gebiedsgerichte benadering houdt verband met het feit dat het buitengebied van Hardenberg geen gebied is met een uniform karakter. De gebiedsgerichte benadering maakt het mogelijk om per gebied te kijken welke kwaliteiten minimaal moeten worden behouden en zo mogelijk versterkt. Per gebied zijn er ook verschillende ontwikkelingsmogelijkheden, die het best bijdragen aan de gebiedskwaliteiten.

Bij de gebiedsindeling wordt uitgegaan van de huidige landschapkenmerken. Deze keuze is onder andere gebaseerd op de nota ruimte, waarin wordt aangegeven dat de kwaliteit van het landschap een volwaardige plaats verdient bij ruimtelijke afwegingen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

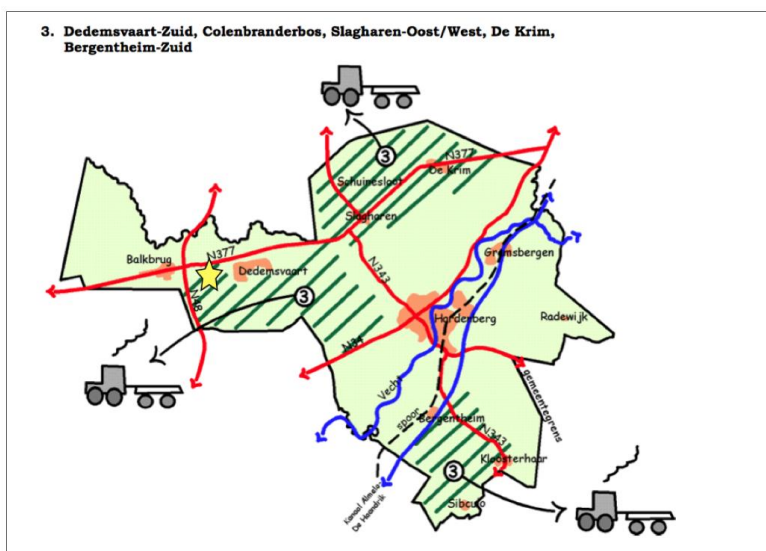
Ook de keuze voor een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen is gebaseerd op de nota ruimte, waarin het accent in de ruimtelijke ordening is verschoven van 'ordering' naar 'ontwikkeling'. Voor de gemeente houdt dat in, dat zij een andere rol in de ruimtelijke ordening zal gaan vervullen: minder toetsend achteraf en meer richtinggevend vooraf, gericht op de realisatie van ruimtelijke kwaliteit. De gemeente scheidt in haar ruimtelijke plannen de kaders/randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

4.3.2.2 Deelgebied 3

Deelgebied 3 behelst het gebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim en Bergentheim-Zuid. Het landschapstype is een veenontginningslandschap met veel openheid/regelmatigheid, vlakke ligging, openstreckende strokenverkaveling, herkenbare wijkenstructuur en bebouwing langs de ontginningsassen.

Het gebied is nu vooral bedoeld voor de landbouw en als foerageergebied voor vogels. De ontwikkelingsrichting is met name gericht op ontwikkeling van de landbouw. Rond de N34 en N343 is er ruimte voor de ontwikkeling van een economische zone.

In figuur 4.5 is een uitsnede van de kaart behorende bij de "Visienota Buitengebied" opgenomen.



Figuur 4.5: Ligging plangebied in deelgebied 3 van de Visienota Buitengebied (Bron: Gemeente Hardenberg)

4.3.2.3 Toetsing

Zoals hiervoor beschreven richt de ontwikkelingsrichting in dit deelgebied zich vooral op de ontwikkeling van de landbouw. Het karakter van de omgeving van het plangebied met menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt een nuancering ter zake van deze ontwikkelingsrichting noodzakelijk. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door meerdere functies, waarvan lintbebouwing in de vorm van woningen de hoofdfunctie is in dit gebied. De ontwikkeling gaat gepaard met forse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 5 zal worden aangetoond dat de nieuwe functie geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van nabijgelegen functies.

4.3.3 Toekomstvisie Hardenberg 2004-2019

4.3.3.1 Inleiding

De toekomstvisie voor de gemeente Hardenberg is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 27 mei 2004. Dit plan kent drie doelstellingen:

- samenhang in diverse gemeentelijke beleidsvelden ondersteunen;
- een helder profiel naar buiten toe creëren;
- strategische politieke keuzes maken.

De toekomstvisie is opgebouwd uit zeven programmalijnen waarin de doelstellingen, werkwijze en de rol van de gemeente zijn uitgewerkt. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de programmalijnen 'Wonen', en 'De Groene ruimte' van belang.

4.3.3.2 Programmalijn 2: Wonen

De mensen waarderen de leefbare woonomgeving van de gemeente Hardenberg. Om vitale kernen te houden, is het nodig dat alle leeftijdsgroepen kunnen blijven wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders gebouwd worden. Daarnaast zijn extra starterswoningen nodig om jongeren te binden. De gemeente wil naar behoefte via het duurste segment mensen met hoge inkomens aan de gemeente Hardenberg binden, aangezien het gemiddeld gezinsinkomen hier lager is dan het landelijke en provinciale gemiddelde.

Doelstelling:

- Bouwen op basis van behoefte inwoners;
- Bouwen voor starters en senioren.

4.3.3.3 Programmalijn 6: De Groene ruimte

De functie van het buitengebied verandert. Was het voorheen vooral agrarische ruimte waarbij de agrariërs zowel voor de exploitatie als het onderhoud zorgden, nu is het veel meer een collectief goed geworden. Deze verandering heeft te maken met de teruglopende rol van de landbouw, maar ook met andere behoeftes van mensen. Inwoners, bezoekers en toeristen zijn graag in de groene ruimte. De open ruimte wordt steeds meer een belevingsruimte. De landbouw zal een belangrijke functie blijven behouden in het buitengebied, maar zal niet meer de enige en primaire functie zijn.

De gemeente wil de kwaliteit van deze openbare groene ruimte behouden en verbeteren. De groene ruimte is het kapitaal van onze gemeente, een schaars goed. Het publieke karakter bestaat voor de inwoners van de gemeente Hardenberg die de rust en ruimte van de woonomgeving hoog waarderen. Het publieke karakter gaat ook over het toerisme, het is een vestigingsfactor voor bedrijvigheid en een drager van de biodiversiteit. De kwaliteit van de groene ruimte van Hardenberg is van groot belang voor het woon- en ondernemersklimaat.

Doelstelling:

- het behouden en verbeteren kwaliteit groene ruimte.

4.3.3.4 Toetsing

Door toepassing te geven aan de Rood voor rood-regeling, wordt bijgedragen aan een versterking van de vitaliteit van het buitengebied c.q. 'groene ruimte'.

4.3.4 Welstandsnota

4.3.4.1 Inleiding

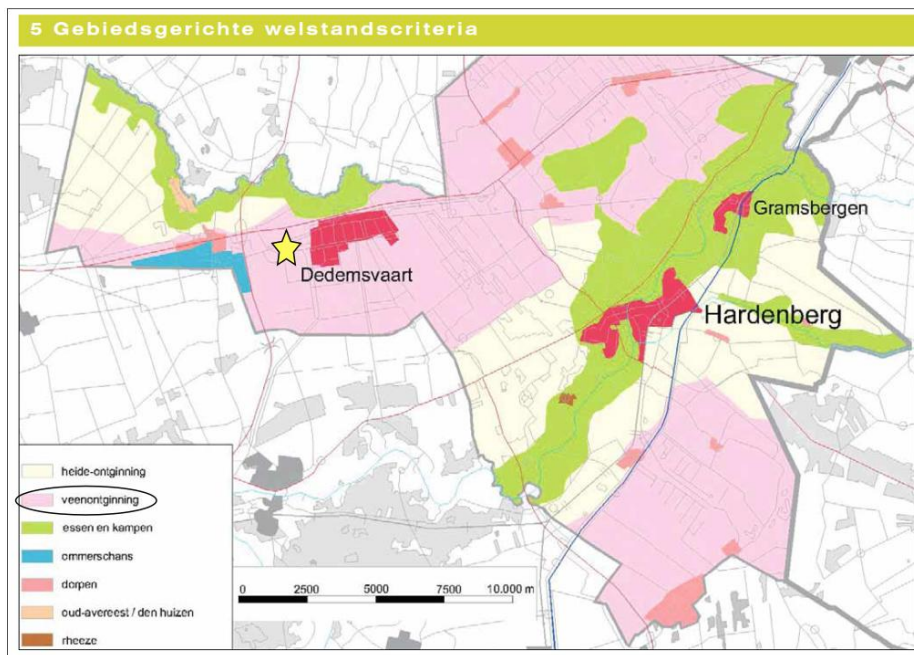
De welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' is door de raad van de gemeente Hardenberg vastgesteld op 29 november 2011. Doelstelling van de Welstandsnota is: een duidelijk en toetsbaar gemeentelijk welstandsbeleid. Wanneer een gebied niet binnen de grenzen van deze welstandsnota valt is de welstandsnota 'gemeente Hardenberg, voor altijd mooi' van toepassing. Rheeerveen wordt niet genoemd in de welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'. Derhalve is de welstandsnota 'gemeente Hardenberg, voor altijd mooi' van toepassing. Onderhavig plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'Veenontginning'.

4.3.4.2 Veenontginning

Voor de verschillende gebiedsomschrijvingen worden in de Welstandsnota verschillende criteria aangegeven waarop de bebouwing zich hoort te conformeren in relatie tot het bebouwingsbeeld van de omgeving. Aspecten die betrekking hebben op onderhavig plan zijn:

- De hoofdvorm en situering van het bouwwerk voegen zich in de directe omgeving. In het veenontginningsgebied zijn daarbij in ieder geval relevant:
 - de structuur van de verkaveling;
 - schaal en maat;
 - richting en oriëntatie van de voorgevel;
 - vorm van de kappen en de gevelbeëindiging.
- Hoe grootschalige uitbreidingen of veranderingen aan het erf, passen in het landschap en op het erf.
- De samenhang van bouwwerken op een erf.
- Hoe de verschijningsvorm zich verhoudt tot de kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving.

De ligging van het plangebied in de welstandsnota wordt hieronder weergegeven.



Figuur 4.6: Uitsnede welstandskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

In de welstandsnota 'gemeente Hardenberg, voor altijd mooi' is eveneens aangegeven dat wanneer sprake is van grootschalige uitbreiding of (functionele) verandering van een erf, het gewenst is dat in een erfinrichtingsplan wordt aangetoond hoe deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf. Beplanting, verharding, verlichting en erfafscheidingen moeten daarbij onder andere aan de orde komen.

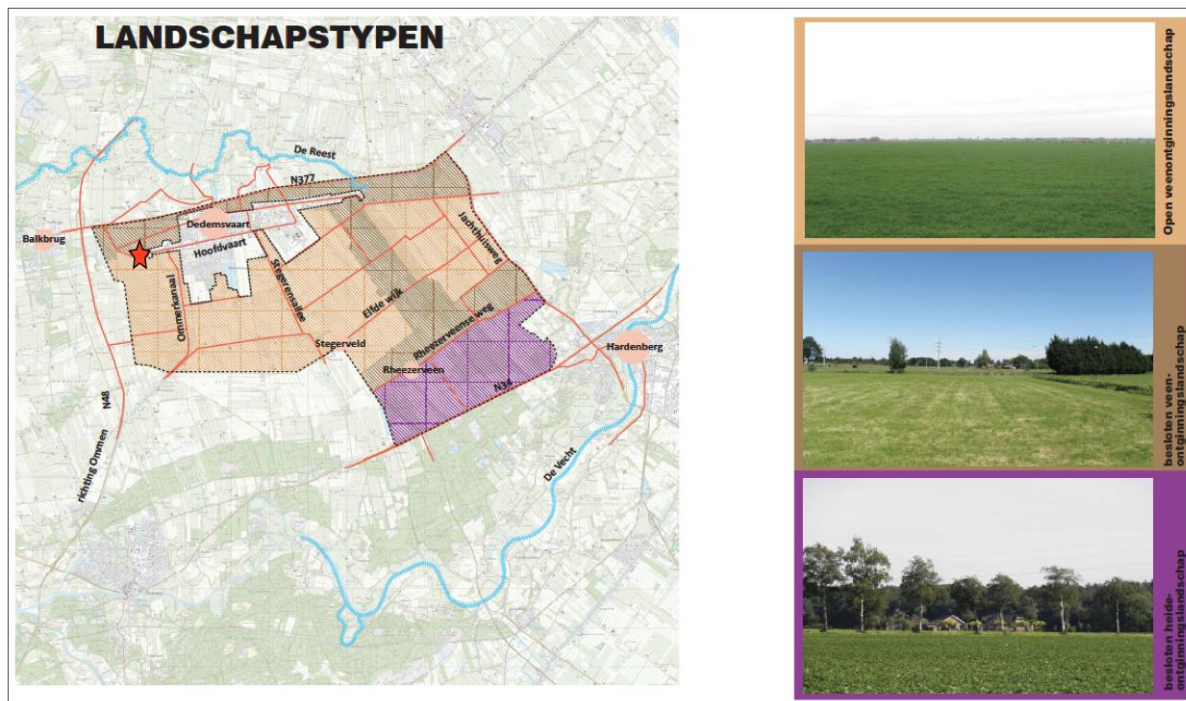
4.3.4.3 Toetsing

Zoals reeds eerder is aangegeven, is voor de onderhavige ontwikkelingen een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin is rekening gehouden met de samenhang van bouwwerken op het erf, de verschijningsvorm, de afstemming op de bestaande bouwwerken en de relatie tot het hoofdgebouw en materiaal en kleurgebruik. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal het ontwerp getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.5 LIK (Landschap Identiteit Kaart)

4.3.5.1 Inleiding

De gemeente heeft voor het gebied een Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemaakt. In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken. Onderhavig plangebied ligt in het deelgebied 'Dedemsvaart Zuid, Rheeerveen, Heemserveen' en wordt aangemerkt als 'open veenontginningslandschap'. Dit is hieronder weergegeven.



Figuur 4.7: Uitsnede LIK (Bron: Gemeente Hardenberg)

4.3.5.2 Methodiek LIK's

De gemeente Hardenberg wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als "eigen identiteit". De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. In de LIK is daarom een onderscheid gemaakt tussen de

verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Deze landschapstypen zijn op een overzichtskaart opgenomen (zie de figuur 4.7). Vervolgens is voor het gebied een schema opgesteld, waarin een overzicht is opgenomen van de aanwezige waardevolle en storende kenmerken. Ook zijn de kansen of juist bedreigingen voor deze kenmerken omschreven. Het schema ten aanzien van het landschapstype 'Open veenontginningslandschap' wordt hieronder weergegeven.

Open veenontginningslandschap	Bebouwing	Routing	Verkaveling	Beplantingspatronen	Erven	Massa/ ruimte en reliëf	Grond-/ landgebruik	Functie & activiteit	Licht & donkerte	Natuur	Geur
Sterk	- verspreide bebouwing langs wegen, o.a. Stegerensallee (met name wonen) - doorzichten bebouwing - Groninger boerderijen - nieuwe agrarische bedrijven	strak, rechtlijnig wegennet	- goed zichtbare, rationale, lange strookverkaveling vanaf ontginningsassen (haaks (Rheezerveen) of schuin op de weg (Dedemsvaartseweg)) - wijkenstructuur	- wegbeplanting langs oude ontstuwingswegen - agrarische erven met brede singels (het Vierde Blok)	- rechthoekige erven, met kopgevel naar de weg - erven aan wegen - Vierde Blok: erven met erbeplanting	- openheid - grootschalig agrarisch gebied - waardevolle doorzichten	agrarisch	- hoofdfunctie landbouw - daarnaast diverse andere functies zoals wonen en kleinschalige bedrijven	relatief donker		
Zwak		- geen aantrekkelijke wandel- en fietsverbinding Dedemsvaart Zuid - Vechtdal - enkele wegen te smal voor landbouwverkeer	veel wijken zijn verdwenen of niet beleefbaar (jaren '60 ruilverkaveling)	wenig bos / recreatief uitooggebied Dedemsvaart Zuid	enkele erven zijn niet landschappelijk ingepast			wenig extensieve recreatieve mogelijkheden		lage biodiversiteit	
Kansen		- verbetering wandel- en fietsverbinding Dedemsvaart Zuid - Vechtdal - bij vergroting van bedrijven aandacht voor capaciteit van de wegen	verbeteren herkenbaarheid wijkenstructuur		- herbegrub, voornamelijk agrarische bebouwing (WAB) - verbeteren landschappelijke inpassing / toename ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe erven		ruimte voor schaalvergroting	plaatselijk ruimte voor nieuwe agrarische bedrijven		wijkenstructuur is aanknopingspunt voor versterking groenblauw netwerk en verhoging biodiversiteit	
Bedreigingen	verdwijnen doorzichten (bij Stegerensallee)	wegen te smal bij nieuwvestiging of schaalvergroting bestaande bedrijven	afname sloten- en wijkenstructuur								hoge geurbelasting ten zuiden van Dedemsvaart

Figuur 4.1: Tabel LIK: Open veenontginningslandschap (Bron: Gemeente Hardenberg)

4.3.5.3 Toetsing

Bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten die genoemd worden in tabel 4.1. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is weergegeven dat de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze in het landschap wordt ingepast. De voor het open veenontginningslandschap kenmerkende landschapselementen waren hierbij leidend en bij de inpassing is ingestoken op een versterking van de voorkomende waarden. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van de lineaire lijnen in het veenkoloniaal landschap. De keuze van het materiaal zal worden afgestemd op de landschappelijke kenmerken en bebouwingskenmerken in de directe omgeving. Belangrijke zichtlijnen blijven hierbij behouden. Door het herstel van de wijken met natuurvriendelijke oevers wordt het water weer beleefbaar in het gebied. Hiermee wordt het oorspronkelijke karakter van het veenlandschap weer zichtbaar.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaai en industriellawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is en er geen andere bedrijvigheid in de omgeving plaatsvindt. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt in de volgende subparagraaf nader ingegaan.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

Te herbouwen woning

In voorliggend geval wordt onder andere de bestaande (boerderij)woning herbouwd. De voorgevel van de woning komt niet dicht op de weg te liggen. De uitbreiding vindt plaats op een afstand van circa 50 meter uit de as van de Hoofdvaart. De huidige voorgevel ligt op een afstand van circa 35 meter uit de as van de Hoofdvaart. In het kader van het Bouwbesluit worden afhankelijk van de functie eisen gesteld aan het optredende binnenniveau. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering (isolatiewaarde) heeft van 20 dB. Gezien deze afstand wordt er vanuit gegaan dat voldaan wordt aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB in een woning.

Compensatiewoning

De compensatiewoning wordt op een afstand van circa 90 meter uit de as van de Hoofdvaart gerealiseerd. Gezien deze grote afstand en enige afscherming van (nieuwe) bebouwing blijft de voorkeursgrenswaarde ruim onder de 48 dB.

Conclusie

Gelet op de lage verkeersintensiteiten op de parallelweg, de afstand van zowel de te breiden woning als de nieuwe compensatiewoning tot de Hoofdvaart, wordt niet verwacht dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Resumerend kan gesteld worden dat het plan in het kader van geluid aanvaardbaar is.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht.

Kruse Milieu uit Geesteren heeft voor de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten en conclusie

In de bovengrond zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar het in bijlage 2 opgenomen verkennend bodemonderzoek. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. In het grondwater is een matige verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar het in bijlage 2 opgenomen verkennend bodemonderzoek. In overleg met de gemeente Hardenberg wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

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

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. De onderzochte bovengrond is als gevolg van de licht verhoogde loodgehalte niet vrij toepasbaar, maar dient op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit te worden verwerkt in gebieden met de functieklassen wonen / industrie. Aanbevolen wordt de grond na ontgraving her te gebruiken op de locatie (bijvoorbeeld om een lager gelegen terreindeel op te hogen).

Opgemerkt dient te worden dat het bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning en dat de bemonstering derhalve niet geheel voldoet aan het Besluit Bodemkwaliteit. De resultaten van dit bodemonderzoek kunnen in het licht van het Besluit Bodemkwaliteit door het bevoegd gezag als 'overig bewijsmateriaal' worden geaccepteerd. Het is echter niet uitgesloten dat het bevoegd gezag bij grondafvoer eist dat de grond nogmaals wordt bemonsterd en geanalyseerd volgens de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen 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).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.1.3 *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.3.2 **Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit**

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tevens worden de woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 **Conclusie**

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de risicocontour van Registratiebesluitplichtige inrichtingen en activiteiten.

Wel is op de uitsnede van de risicokaart te zien dat ten noordoosten van het plangebied een benzineservicestation Dalhuisen-Mobil is gevestigd op circa 150 meter. Binnen de voorgenoemde inrichting zijn achtereenvolgens aanwezig:

- een LPG-vulpunt met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} afstand (meters) van 25 meter en een groepsrisicocontour van 150 meter;
- een LPG-reservoir met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} afstand (meters) van 25 meter en een groepsrisicocontour van 150 meter;
- een LPG-afleverinstallatie met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} afstand (meters) van 15 meter.

Geconstateerd wordt dat het bewuste plangebied aan de Hoofdvaart 192 zich ruim buiten de plaatsgebonden risicocontouren bevindt. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 150 meter. De afstand van het plangebied tot aan het LPG tankstation – gelet op de plaats van het vulpunt en ondergrondse reservoir – bedraagt meer dan 150 meter. Hiermee is het plangebied ook gelegen buiten de groepsgebonden risicocontour.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een vervangende woning en een compensatiewoning.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Dit wordt ook wel de 'omgekeerde werking' genoemd.

Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie wonen betreft geen milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de functie 'wonen' hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Op een afstand van 130 meter ten noordoosten van het plangebied is benzineservicestation Dalhuisen – Mobil B.V. gevestigd. Deze inrichting wordt op grond van de VNG-uitgave getypeerd als 'Benzineservicestations – met LPG < 1000 m³/jr. Het bedrijf heeft immers een vergunde jaardoorzet LPG van 499 m³/jaar (op basis van informatie van de risicokaart Overijssel). De inrichting valt onder categorie 3.1, waarbij een minimale richtafstand van 50 meter aangehouden dient te worden. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Voor het overige zijn er geen (bestaande) functies die mogelijk hinder ondervinden van de nieuwe woonfunctie.

5.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, vanwege de sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen waarbij een woning wordt herbouwd en extra compensatiewoning wordt gerealiseerd. Tevens wordt de functie 'agrarisch' gewijzigd naar 'wonen'.

5.6 Flora & fauna

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Door Natuurbank Overijssel is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voorkomend uit deze quickscan opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

5.6.2 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ"s).

5.6.2.1 Natura 2000 & EHS

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2.2 Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 3 kilometer. Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de aard en omvang van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Natura 2000-gebieden of natuur dat onderdeel uitmaakt van de EHS.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Toetsing

Het voorgenomen initiatief betreft onder andere de sloop van alle bedrijfsbebouwing. Vanwege de potentiële aanwezigheid van bezette vogelnesten in de opstallen, is het advies om opstallen buiten de broedtijd te slopen. Sloop gedurende de broedtijd is mogelijk, mits een broedvogelinspectie is uitgevoerd om vast te stellen of er bezette nesten aanwezig zijn in de te slopen gebouwen. Het plangebied wordt niet gebruikt als broedplaats van soorten waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is.

Er zijn geen beschermde soorten uit tabel 2&3 van de flora en faunawet in het plangebied aangetroffen. Tevens zijn geen beschermde vaste rust- of verblijfsplaatsen of jaarrond beschermde vogelnesten in het

gebied aangetroffen. Daarnaast is de te slopen bebouwing ongeschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

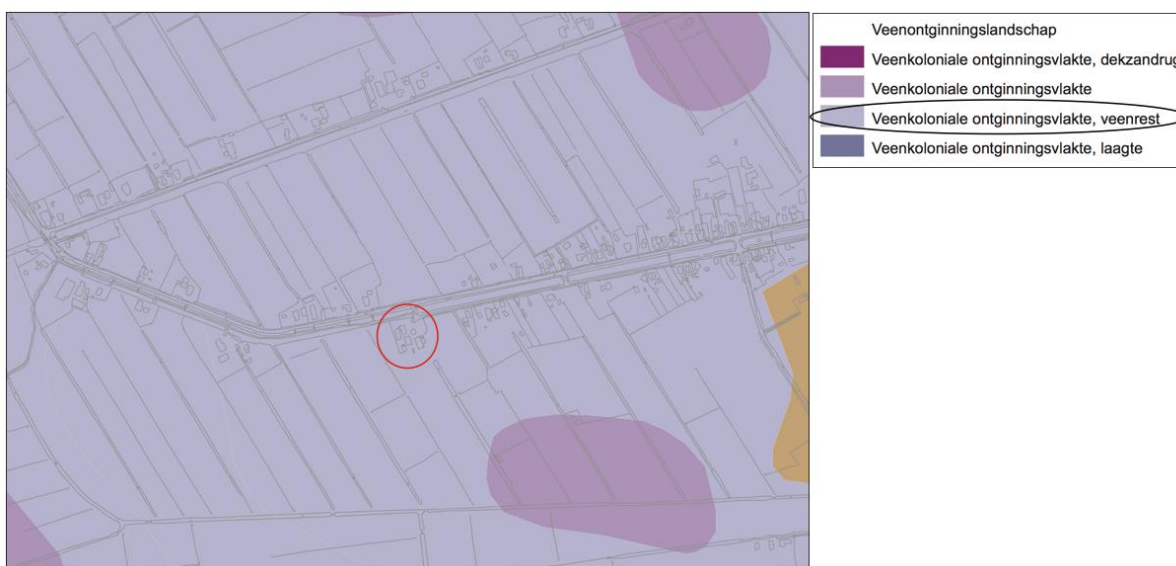
5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.1 Archeologische verwachting

Op basis van de Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart van de gemeente Hardenberg ligt het plangebied binnen een laag die wordt getypeerd als 'Veenkoloniale ontginningsvlakte - veenrest'. Dit betreft een gebied met een lage verwachting met kans op een bijzondere dataset.



Figuur 5.2: Uitsnede Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

De gemeente Hardenberg heeft op 30 juni 2009 de archeologische beleidskaart vastgesteld. In figuur 5.3 is een uitsnede te zien van de archeologische beleidskaart.



Figuur 5.3: Uitsnede Archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Het perceel is gelegen binnen een gebied waarvoor, gezien de lage verwachting, een onderzoeksverplichting geldt bij ingrepen vanaf 2500 m². Onderhavige ingreep blijft hier ruimschoots onder. Een archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het voorliggend plan is onderzocht op bovengenoemde waarden en elementen. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Wel wordt opgemerkt dat de huidige woning een karakteristieke voorgevel heeft, die in het plan behouden blijft en weer zichtbaar wordt gemaakt. Ook wordt de oorspronkelijke wijkenstructuur weer teruggebracht in het gebied, waardoor de (cultuur)historische wijkenstructuur weer beleefbaar wordt. De voorgenomen ontwikkeling voor het overige niet tot aantasting van cultuurhistorische elementen, maar zorgt juist voor een verbetering van de beleefbaarheid van cultuurhistorie.

5.7.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Het voorgenomen initiatief leidt niet tot aantasting van mogelijke archeologische waarden in de bodem en heeft geen negatief effect op cultuurhistorische waarden in de omgeving.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de realisatie van een Rood voor Rood project aan de Hoofdvaart 192 te Dedemsvaart. Deze activiteit komt niet voor in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage waardoor het voorliggende bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

De ontwikkeling heeft op geen enkele wijze een negatief effect op omliggende natuurgebieden. Binnen een afstand van 3 kilometer ligt er geen Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling en overige omgevingsaspecten in voldoende mate zijn afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

De ontwikkeling wordt niet genoemd in het Besluit milieueffectrapportage en is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Waterschap Velt en Vecht

Het waterschap Velt en Vecht heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost, te weten de waterschappen Reest en Wieden, Groot Salland, Regge en Dinkel en Rijn en IJssel. Het WBP 2010-2015 is op 27 oktober 2009 vastgesteld.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Velt en Vecht is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "korte procedure" van toepassing is.

Dit betekent dat het waterschap Velt en Vecht kan instemmen met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. In bijlage 4 van de toelichting is de standaard waterparagraaf bijgevoegd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen en in voorliggend bestemmingsplan te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare wijzigings- en bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen 'Wonen – Open veenontginningslandschap' (**Artikel 3**) en 'Waarde – Archeologie 5' (**Artikel 4**). De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van de gebruiksregels en specifieke gebruiksregels: in een aantal gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsomschrijving. Deze gevallen worden beschreven in 'Afwijken van de gebruiksregels'. Tevens wordt in de specifieke gebruiksregels geregeld wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Hierin is onder andere een zogenaamd 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen. De voorwaardelijke verplichting wordt in de paragraaf 'verantwoording van de regels' nader behandeld.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden: In verband met de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' kennen de regels ook een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden'. Deze regeling voorziet in een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de tot 'Waarde – Archeologie 5' de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbelregel (Artikel 5)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene bouwregels (Artikel 6)**
Dit artikel bevat de regels ten aanzien van afstand tot wegen en water.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)**
In dit artikel worden de afwijkingsregels beschreven. Deze afwijkingsregels gelden voor het hele plangebied.
- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)**
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze wijzigingsregels gelden voor het hele plangebied.
- **Overige regels (Artikel 9)**
In dit artikel zijn de werking van overige wettelijke regelingen, afstemming met de welstandstoets, specifieke uitsluiting van een seksinrichting en afstemming APV (Algemene Plaatselijke Verordening) en evenementen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels (**Artikel 10**) is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel (**Artikel 11**) wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat een bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geven aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Wonen – Open veenontginningslandschap’ (Artikel 3)

Keuze

De bestemming van het plangebied komt overeen met de toekomstige functie: wonen. Conform de systematiek van Hardenberg kent de bestemming ook een benoeming van het landschapstype waarin het plangebied is gelegen. In dit geval het ‘open veenontginningslandschap’. Hierna wordt uiteengezet welke functies binnen de tot ‘Wonen – Open veenontginningslandschap’ bestemde gronden zijn toegestaan. Daarnaast wordt ingegaan op de bebouwingsmogelijkheden.

Functie

De gronden in het plangebied zijn bestemd als ‘Wonen – Open veenontginningslandschap’. Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bedoeld voor het wonen. Daarnaast is het mogelijk om binnen deze bestemming een aan huis gebonden beroep uit te oefenen en wordt bijvoorbeeld ook bed and breakfast binnen deze bestemming toegestaan. Tevens zijn deze gronden bedoeld voor tuinen en erven.

Bebouwingsmogelijkheden

Bij de benadering van de woonfunctie is uitgegaan van een maximale inhoud van 1200 m³ voor een vrijstaande woning. In een bouwschema zijn de maatvoeringen van verschillende toegestane bouwwerken vastgelegd. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht als erf- of perceelafscheidings-, overkappingen en overige andere bouwwerken.

Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde ‘voorwaardelijke verplichting’. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (uitspraak “Linderveld” - AbRS 22 maart 2006, BR 2006, p. 546, nr. 200502510/1) blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen.

De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Concreet betekend dit dat het gebruik van, en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het inrichtingsplan (opgenomen in Bijlage 1 bij de regels) zijn gerealiseerd. Dit teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het gehele erf.

“Waarde – Archeologie 5” (Artikel 4)

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” regelt juridisch-planologisch dat de voor “Waarde – Archeologie 5” aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden. Een voormalige aanlegvergunningstelsel (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden) regelt de bescherming van de gronden met de bovengenoemde dubbelbestemming.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Hardenberg hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hardenberg. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Inspectie Leefomgeving en Transport

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied/Groene Omgeving moeten deze passen in de geldende gebiedskenmerken en bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken (zoals beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken bij de Omgevingsvisie Overijssel 2009). Bij ontwikkelingen genoemd onder sub 4 kan vooroverleg achterwege blijven:

Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's

Plannen/projectbesluiten voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's), mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009. *Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.*

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijk kwaliteitskader, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Voor het overige worden geen provinciale belangen geraakt.

9.1.3 Waterschap Velt en Vecht

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

9.2 Inspraak

In voorliggend geval wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 december tot en met 16 januari 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna

Bijlage 4 Standaard Waterparagraaf