



GEMEENTE HARDENBERG

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, hoek Rheezeveenseweg -
Bouwmanweg”

26 februari 2013

Vastgesteld



“Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, hoek Rheezeveenseweg - Bouwmansweg”

Plan: “Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, hoek Rheezeveenseweg- Bouwmansweg”
IMRO-idn: NL.IMRO.0160.0000BP00184-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RHEEZERVEEN	8
2.2	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	8
2.3	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR	35
5.7	FLORA & FAUNA	36
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
5.9	VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING	39
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	41
6.1	VIGEREND BELEID.....	41
6.2	WATERPARAGRAAF	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING.....	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	46
7.4	HANDHAVING	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	48
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG.....	49
9.1	VOOROVERLEG	49
9.2	INSPRAAK	49

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	50
BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	51
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	52
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	53
BIJLAGE 4 STANDAARD WATERPARAGRAAF	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op een onbebouwd perceel aan de Rheezeveenseweg (tussen de Rheezeveenseweg 63 en de Bouwmansweg 1) te Rheezeveen een vrijstaande woning te realiseren. De buurtschappennota van de gemeente Hardenberg biedt hier kaders voor. Deze buurtschappennota is opgesteld met als doel om binnen de gestelde kaders nieuwbouw op onbebouwde plekken in enkele buurtschappen te stimuleren en daarmee de leefbaarheid van de aangewezen gebieden te vergroten. De nota biedt ruimte om te kunnen voldoen aan de lokale behoefte naar woningen. Het buurtschap Rheezeveen is één van deze aangewezen gebieden. Een belangrijke voorwaarde om medewerking vanuit de gemeente te verkrijgen is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijk ruimtelijk kwaliteitsplan (hierna te noemen: ruimtelijk kwaliteitsplan). Hiermee wordt het initiatief op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Naast de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit wordt ook een extra kwaliteitsimpuls geleverd. Deze wordt beschreven in het hoofdstuk ‘Planbeschrijving’.

De ontwikkeling van het initiatief op deze locatie is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rheezeveenseweg ongenummerd (hoek Rheezeveenseweg – Bouwmansweg, tussen de woningen gelegen aan de Rheezeveenseweg 63 en de Bouwmansweg 1) te Rheezeveen, in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Hardenberg weer.



Afbeelding 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 Hardenberg, hoek Rheezeveenseweg – Bouwmansweg” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0160.0000BP00184-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste perceel aangegeven. 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 Huidig planologisch regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" van de gemeente Hardenberg. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" is op 26 april 1989 vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg. Op 12 december 1989 werd het bestemmingsplan, met uitzondering van een aantal onderdelen, goedgekeurd door Provinciale Staten van de provincie Overijssel. De onthouding van goedkeuring had geen betrekking op het plangebied.

Op basis van dit bestemmingplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ (agrarisch gebied). Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op of in deze gronden is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. Zowel binnenplanse als buitenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn niet toereikend. Een bestemmingsplanherziening is derhalve noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschappelijke kenmerken en huidige situatie in het plangebied gegeven.

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 omgevingsthema’s 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 het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Rheezeveen

Rheezeveen is een buurtschap in de gemeente Hardenberg. Het buurtschap is centraal gelegen tussen de plaatsen Hardenberg, Dedemsvaart en Ommen (gemeente Ommen). Het grootste deel van de bebouwing is gelegen aan de Rheezeveenseweg. De oorspronkelijke naam van de Rheezeveenseweg was ‘de Ondersloot’. Deze naam is te verklaren doordat dit gebied vanaf het noordelijk gelegen Dedemsvaart ontgonnen werd ten behoeve van brandstof: veen. De Rheezeveenseweg (Ondersloot) lag vanaf Dedemsvaart gezien het meest ‘onderaan’. Op de historische kaarten (afbeelding 2.1) is de transformatie dat het voormalige heideontginningslandschap heeft doorgemaakt zichtbaar. Het ontoegankelijke gebied werd ontgonnen en rechte wegenstructuren vormden de basis om het landschap te ontginnen en gereed te maken voor landbouw. De voormalige ‘Ondersloot’, nu Rheezeveenseweg, werd de plek waaraan zich nieuwe erven (bebouwing) vestigden. Rheezeveen telt tegenwoordig circa 600 inwoners.

2.2 Landschappelijke aspecten

Rond 1900 was het plangebied, zuidelijk van de Ondersloot, gelegen in het landschap met de woeste gronden. Het betreft hier de heidevelden, de schrale zandgronden. Het gebied was relatief reliëfvrij. Met hogere (drogere) delen zoals de dekzandkoppen en de lagere, natte delen waaronder de heidevennetjes. Noordelijk van de Rheezeveenseweg liggen de veengronden. Het landschap was van oorsprong meer open dan het heidelandschap. Het landschap heeft een grote transformatie ondergaan. Het ontoegankelijke gebied werd ontgonnen en rechte wegenstructuren vormden de basis om het landschap te ontginnen en gereed te maken voor landbouw. Ook kent het gebied meer contrasten: bospercelen, openheid van agrarische percelen (weides) en enkele beplante erven. Zuidelijk ten opzichte van de Rheezeveenseweg (Ondersloot) lagen de erven op zeer verschillende afstanden tot de weg. Dit had te maken met de hogere plekken (dekzandkoppen) waar men zich op vestigde. De erven ten noorden van de Rheezeveenseweg kenden de karakteristiek van het veenontontginningslandschap en ontstonden langs de wijken en sloten.



Afbeelding 2.1: Landschappelijke ontwikkeling van 1930 tot heden (Bron: Odin Landschapontwerpers)

2.3 Het plangebied

2.3.1 Ligging

Het plangebied is gelegen in het ‘besloten’ veenontginningslandschap, ten noorden van de Rheezeveenseweg. De locatie wordt begrensd door agrarisch gebied en een agrarisch bedrijf aan de zuidwestzijde, de Rheezeveenseweg met lintbebouwing in de vorm van burgerwoningen aan de zuidoostzijde, een voetbalveld aan de noordoostzijde en agrarisch gebied aan de noordwestzijde. De ligging van het plangebied in de directe omgeving is op onderstaande luchtfoto’s weergegeven.



Afbeelding 2.2: Ligging van het plangebied in de directe omgeving (Bron: Bing maps)

2.3.2 Huidige situatie

De bebouwing langs de Rheezeveenseweg, ter hoogte van het plangebied, kent een relatief grote diversiteit aangaande de architectuur, materialisering en oriëntatie op de weg. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de openheid van het veenontginningslandschap. Karakteristiek in het relatief open landschap is de wegbepanting langs de Rheezeveenseweg waar berkenbomen aan de zuidzijde staan en zomereiken aan de noordzijde. De berken staan op een plantafstand van circa 6 meter, de eiken op 9 meter.

Tussen het voetbalveld en het plangebied ligt een langgerekte sloot die de verkaveling van het veenontginningslandschap markeert. Westelijk van het plangebied loopt een toegangsweg naar twee erven die verder in het open land liggen. Zoals weergegeven in de straatbeelden opgenomen in afbeelding 2.3 is het plangebied in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond.



Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is onder meer ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de omgeving. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Inleiding

Zoals reeds in hoofdstuk 1 aangegeven, vloeit de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voort uit de beleidsruimte die de beleidsregel ‘Buurtschappennota’ (vastgesteld door het college van B&W d.d. 5 juli 2011, nr. 198292) biedt. Deze beleidsregel bevat normen die burgemeester en wethouders hanteren bij aanvragen om de bouw van een woning in de buurtschappen Schuinesloot, Rheezeveen, Hoogenweg, Radewijk of Ane die niet in overeenstemming zijn met een bestemmingsplan.

Belangrijk uitgangspunt voor de gewenste ontwikkeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe worden forse investeringen in ruimtelijke kwaliteit gedaan. De basisinspanning en de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn vertaald in een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Voorafgaand aan het maken van het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld. Deze uitgangspunten gaan voornamelijk uit van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied. De uitgangspunten volgen enerzijds vanuit de wensen van de initiatiefnemers, gemeentelijke beleidsstukken, maar ook vanuit het landschap, de lagenbenadering zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voor een overzicht van de uitgangspunten wordt korthedshalve verwezen naar pagina 11 van het in bijlage 1 bijgevoegde ruimtelijk kwaliteitsplan.

3.2 Gewenste ontwikkeling

3.2.2.1 Algemeen

De gewenste ontwikkeling binnen het plangebied gaat uit van de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw. Van belang is de uitgangspunt vanuit de Buurtschappennota om minimaal 70 meter vrije ruimte open te houden tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing. Daarom is het nieuwe erf aan de oostzijde van de kavel gepositioneerd. Er blijft in het ontwerp circa 80 meter vrije ruimte over tussen beide erven, waardoor het zicht vanaf de Rheezeveenseweg naar het open veenontginningslandschap wordt behouden.

Initiatiefnemer is voornemens om de woning aan de oostzijde van de kavel te positioneren en de schuur aan de westzijde. Dit heeft te maken met privacy en uitzicht. De rooilijn van de woning sluit aan op de rooilijn van de naastgelegen boerderij.

Beide zijden van het erf worden ingeplant met een rij berken, waardoor de blokvormige verkaveling van het erf behorend bij de gebiedskenmerken wordt benadrukt. Daarnaast zorgen de berken aan de oostzijde van het erf voor een inpassing van de ballenvanger op het voetbalveld. Dit landschapsontsierende element zal door de aanplant van de berken minder in het oog springen. Bij de situering van de berken is rekening gehouden met het schouwpad langs de watergang. De voorzijde van het erf wordt middels een beukenhaag afgeschermd van de weg. Schuin voor de woning wordt een fruitgaard aangeplant. Achter op het erf wordt een solitaire boom geplant.

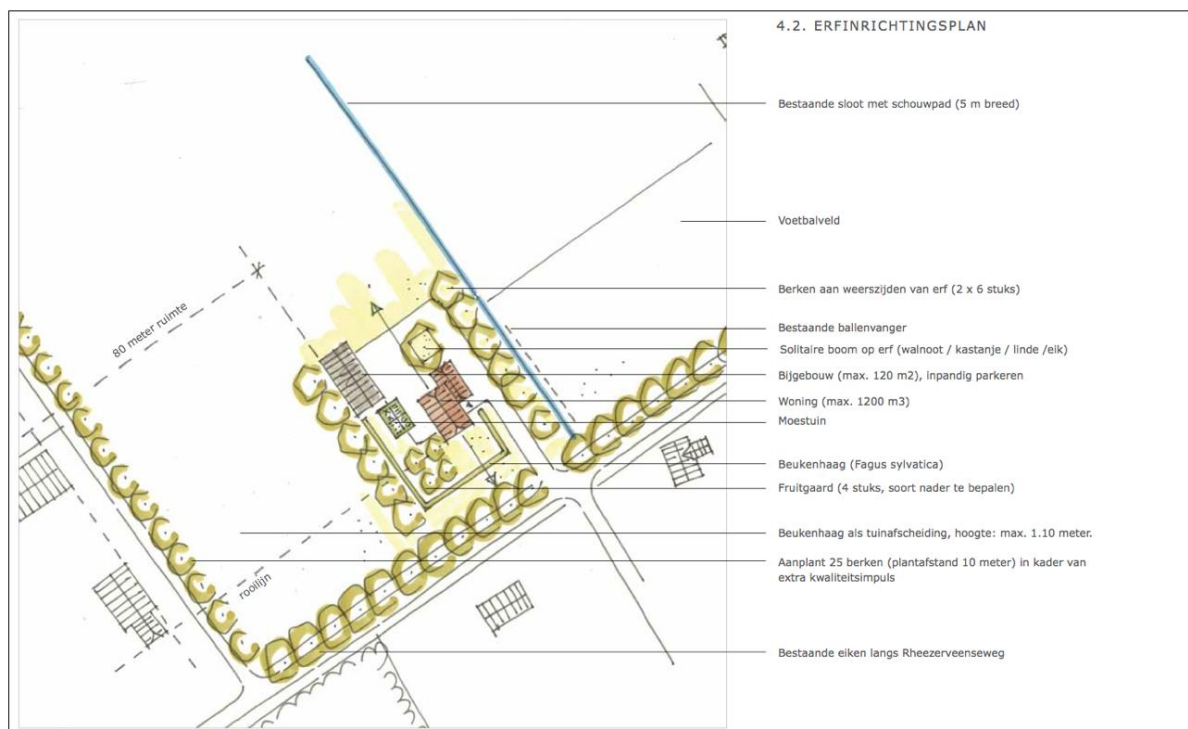
Door de strakke orthogonale verkaveling, de plaatsing van de volumes met de nok haaks op de weg en het toepassen van streekeigen beplanting sluit het ontwerp aan bij de karakteristiek van het besloten veenontginningslandschap.

3.2.2.2 Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit

Hieronder wordt beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit:

- Het erf wordt ingepast in het landschap d.m.v. rechtlijnige bomenrijen en hagen. Op deze wijze sluit de erfinrichting aan op de kenmerken van het landschap;
- Er wordt inheemse beplanting toegepast;
- De nokrichting van de bebouwing staat haaks op de weg, passend bij de karakteristieke bebouwing langs de Rheezeveenseweg;
- De rooilijn van de nieuwe woning sluit aan op de rooilijn van het naastgelegen erf.

Een uitsnede van het uiteindelijke ruimtelijk kwaliteitsplan wordt hieronder weergegeven.



Afbeelding 3.1: Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: Odin Landschaparchitecten)

3.2.2.3 Extra inspanning ruimtelijke kwaliteit

Aangezien in dit project de bouw van een nieuwe woning in het buitengebied mogelijk wordt gemaakt, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Dat houdt in dat er, naast de normale landschappelijke inpassing (basisinspanning), extra geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit. Hieronder wordt beschreven op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.

- Langs de zijweg van de Rheezeveenseweg ten westen van het nieuwe erf worden 25 berken aangeplant met een onderlinge afstand van 10 meter. Door deze aanplant wordt de strekkingsrichting van de verkaveling versterkt.
- In de uitwerking van de plannen voor de architectuur van de nieuwe woning en het bijgebouw wordt rekening gehouden met de kenmerkende architectuur in het lint van Rheezeveen.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Het nieuwe woonerf zal worden ontsloten via een nieuw aan te leggen in- en uitrit. Er wordt een overzichtelijke in- en uitrit gerealiseerd en worden verkeersonveilige situaties voorkomen. Gezien het feit dat de Rheezeveenseweg een rustig gelegen weg betreft met een lage verkeersintensiteit wordt geconcludeerd dat de er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar is tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

3.3.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woning zal plaatsvinden op eigen perceel. Het erf bij de woning biedt hier ruimte voldoende voor. Hierbij zal worden voldaan aan de CROW parkeerkencijfers. Indien uitgegaan wordt van de CROW parkeerkencijfers dient op het perceel ruimte voor minimaal twee parkeerplaatsen worden gereserveerd.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid op diverse niveau's. 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 Mobiliteits Aanpak 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

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen. 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 belangrijke 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.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere kader 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.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

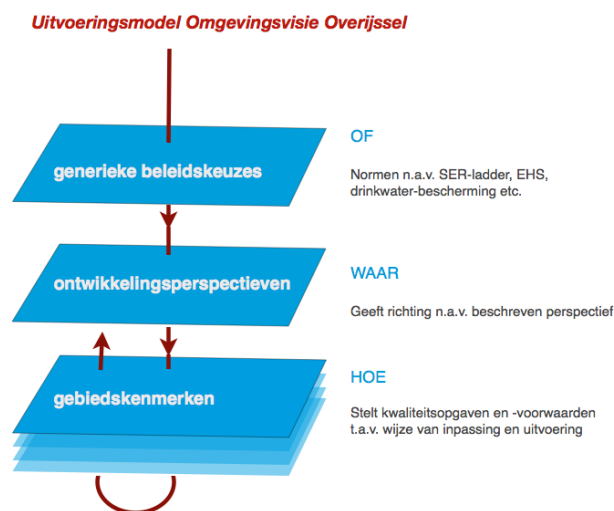
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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.

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



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

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

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

4.2.5.1 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Het basisprincipe als vertrekpunt voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is opgenomen in artikel 2.1.6.1 van de Omgevingsverordening Overijssel:

Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is een begrip waarvoor geen scherpe definitie bestaat. Over het algemeen wordt ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd als 'het totaal van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden'.

- **Gebruikswaarde**
Onder gebruikswaarde verstaan we doelmatigheid en functionele samenhang.
- **Belevingswaarde**
Onder belevingswaarde verstaan we diversiteit, identiteit, schoonheid en ruimtelijke variatie.
- **Toekomstwaarde**

Toekomstwaarde behelst duurzaamheid, aanpasbaarheid en beheerbaarheid.

Van belang is, dat er een balans dient te zijn tussen de geboden ontwikkelingsruimte die gegenereerd wordt en de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

De basisinspanning is vastgelegd in het ruimtelijk kwaliteitsplan en voorziet in een adequate inpassing van het erf in het omliggende landschap. Het landschap en de omgeving zijn leidend geweest bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan heeft tot doel het streekeigen karakter van het landschap te behouden en waar nodig te versterken.

Ruimtelijke kwaliteit betreft niet enkel de toevoeging van bijvoorbeeld nieuwe natuur of het creëren van waardevolle open plekken. Ruimtelijke kwaliteit wordt ook gegenereerd door het op een goede wijze onderhouden en benutten van de mogelijkheden die het buitengebied biedt. De ontwikkeling gaat ook gepaard met extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3: ‘Planbeschrijving’, waarin deze extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit beschreven worden.

Door het geheel op een adequate wijze in te passen wordt er een goede balans gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

Zoals ook uit de volgende paragrafen zal blijken, past de ruimtelijke ontwikkeling in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en wordt het plan volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.6.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.6.1.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt het volgende opgemerkt. Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijke omgeving wordt de SER-ladder gehanteerd. Dit betekent dat eerst bestaande bebouwing en herstructureringslocaties moeten worden benut, alvorens uitbreiding kan plaatsvinden. Het uitgangspunt van de Omgevingsverordening en Omgevingsvisie is dat woningbouw zich primair moet ontwikkelen in bebouwd gebied. De Omgevingsverordening definieert 'bestaand bebouwd gebied' als:

de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

Het plangebied is gelegen in de groene omgeving. In beginsel is de toevoeging van een woonfunctie hier niet mogelijk. Met de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' wil de provincie ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Aan de geboden ontwikkelingsruimte worden voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Van belang is, dat er een balans dient te zijn tussen de geboden ontwikkelingsruimte die gegenereerd wordt en de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Door het geheel op deze wijze in te passen in het landschap en extra (kwaliteits)investeringen te doen wordt een goede balans gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: *het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden benut en waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.*

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'Ontwikkelingsperspectief' uitgebreid op dit aspect ingegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Op deze plaats wordt

geconcludeerd dat het vermelde ontwikkelingsperspectief zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

4.2.6.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' met de aanduiding 'schoonheid van de moderne landbouw'. In afbeelding 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart 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”

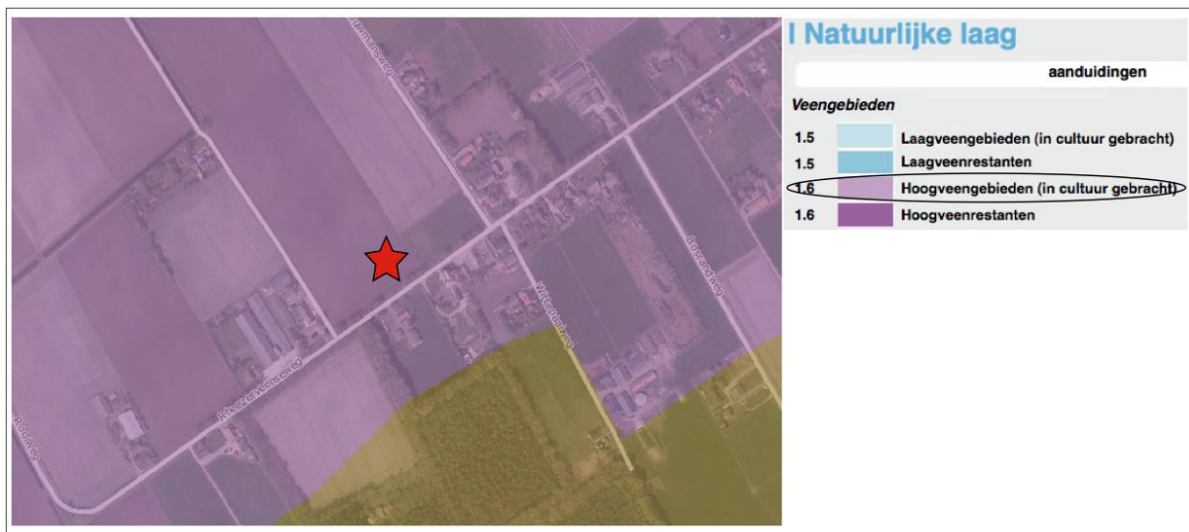
Het karakter van het gebied met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. 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. In voorliggend geval is sprake van een nieuwe woonfunctie die aansluit bij de functionele structuur van de omgeving en het bebouwingslint ter plaatse versterkt. Dit in samenhang met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en extra investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de nieuwe functie geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van nabijgelegen functies en relevante omgevingsaspecten.

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



Afbeelding 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.

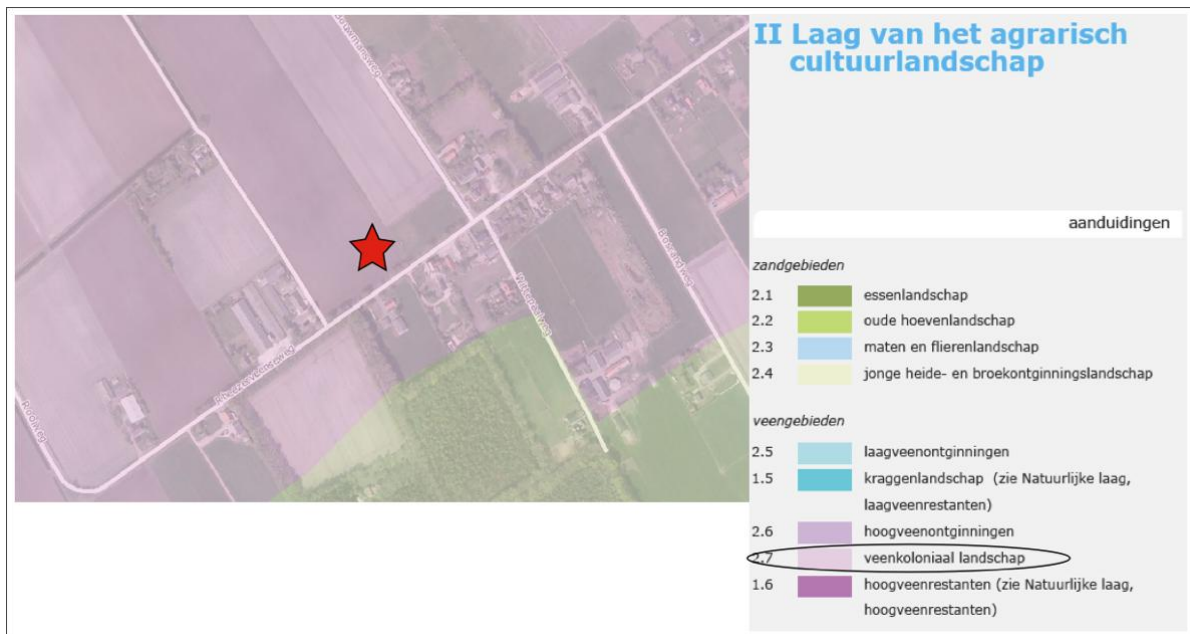
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Hiermee sluit het toekomstige woonerf goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en wordt het initiatief op een passende wijze ingepast in het landschap. De investeringen vinden niet alleen plaats op eigen terrein, maar er wordt ook een extra kwaliteitsimpuls geleverd door langs de zijweg van de Rheezeerveenseweg (ten westen van het nieuwe erf) 25 berken aan te planten.

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 afbeelding 4.4. wordt dit weergegeven.



Afbeelding 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. Daarnaast vinden de investering in het landschap niet alleen plaats op eigen terrein, maar er wordt ook een extra kwaliteitsimpuls geleverd door het aanplanten van 25 nieuwe berken ten westen van het plangebied. Hierdoor wordt de rechtlijnigheid als kenmerk van het veenkoloniale landschap in de nabije omgeving versterkt.

3. De “Stedelijke laag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart ‘de stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust en Leisurelaag”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” aangeduid met “Donkerte” In afbeelding 4.5. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: Lust- en Leisurelaag: Donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan het de “Lust- en leisurelaag”

Door de realisatie van de woning is er sprake van een beperkte toename van gebruik van kunstlicht. De nieuwe woonfunctie sluit aan bij de lintbebouwing van Rheezeerveen, waar al sprake is van lichtuitstraling. Gezien de omliggende functies en het gegeven dat de uitstraling van kunstlicht in de avonduren zeer beperkt zal zijn, is het effect op de lust- en leisurelaag “Donkerte” beperkt. Dit brengt met zich mee dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan de “Lust en leisurelaag”.

4.2.7 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 2009 en Omgevingsverordening verankerde ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder zullen de belangrijkste gemeentelijke beleidsstukken worden behandeld en getoetst.

4.3.1 Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg

4.3.1.1. 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 ruimtevragende 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.

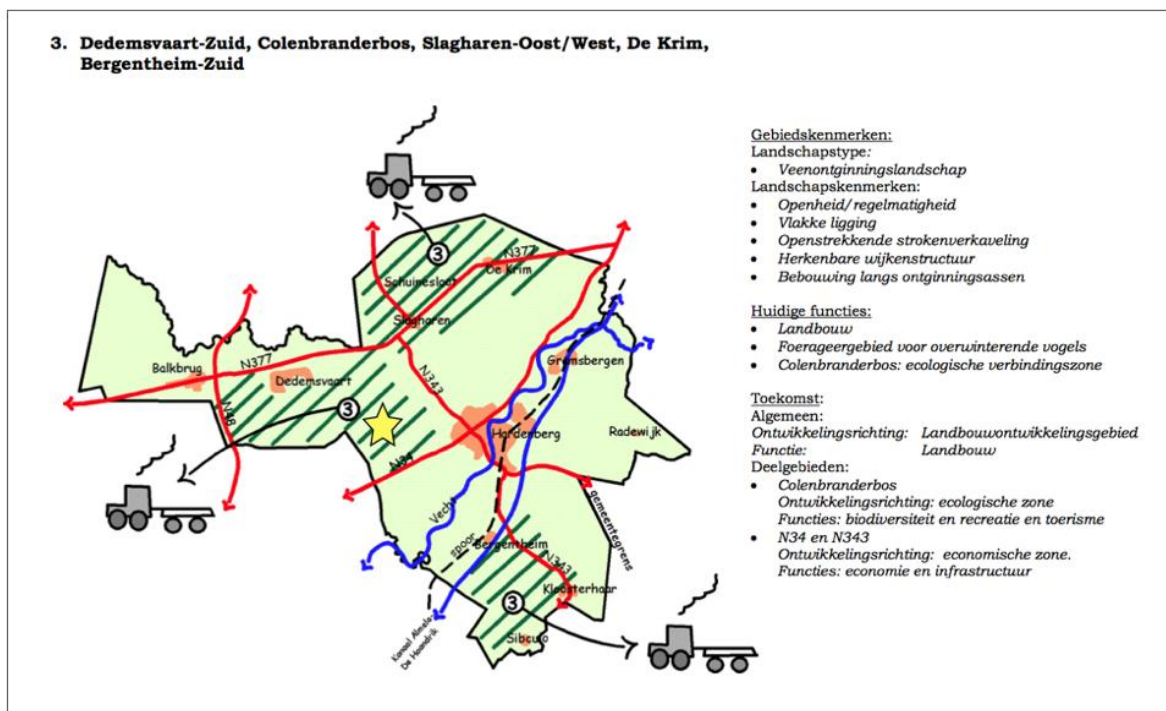
Ook de keuze voor een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen is gebaseerd op de nota ruimte, waarin het accent in de ruimtelijke ordening is verschoven van 'ordering' naar 'ontwikkeling'. Voor de gemeente houdt dat in, dat zij een andere rol in de ruimtelijke ordening zal gaan vervullen: minder toetsend 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.

4.3.1.2 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 afbeelding 4.6 is een uitsnede van de kaart behorende bij de "Visie Buitengebied" opgenomen.



Afbeelding 4.6: Ligging plangebied in deelgebied 3 van de Visienota Buitengebied (Bron: Gemeente Hardenberg)

4.3.1.3 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 langs de Rheezeveenseweg de hoofdfunctie is in dit gebied. De ontwikkeling van de landbouw langs de Rheezeveenseweg is, door de aanwezigheid van lintbebouwing, niet mogelijk. De ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op grond van de gemeentelijke buurtschappennota. Deze 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.

4.3.2 Toekomstvisie Hardenberg 2004-2019

4.3.2.1 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 'Voorzieningen', 'Wonen', en 'De Groene ruimte' van belang.

4.3.2.2 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.

4.3.2.3 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.

4.3.2.4 Toetsing

De realisatie van een vrijstaande woning op de beoogde locatie draagt bij aan behoud van een vitale kern waar alle leeftijdsgroepen kunnen blijven wonen. Hierbij wordt voldaan aan de lokale vraag om in Rheezeveen te blijven wonen. Hierbij is ruimschoots aandacht voor de architectuur van de woning. Tot slot draagt het initiatief bij aan een versterking vitaliteit van het buitengebied c.q. ‘groene ruimte’.

4.3.3 Buurtschappennota

4.3.3.1 Inleiding

De Buurtschappennota geeft een visie op bouwmogelijkheden in Schuinesloot (inclusief De Belt), Rheezeveen, Hoogenweg, Radewijk en Ane. Deze visie is gewenst omdat de gemeenteraad in april 2009 heeft gevraagd om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor woningbouw in deze vijf buurtschappen om zo te kunnen voldoen aan de aanhoudende lokale vraag.

4.3.3.2 Ruimtelijke kwaliteit

De vijf buurtschappen bezitten elk afzonderlijke kenmerken, kwaliteiten en identiteiten. Deze komen voort uit de ontstaansgeschiedenis van de oorspronkelijke nederzettingen. De ruimtelijke kwaliteiten bepalen hoe in dit verband met buurtschappen moet worden omgegaan. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit is het criterium,

om eventuele bebouwing wel of juist niet toe te staan. Ontwikkelingruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. De balans tussen geboden ontwikkelingruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan. Concreet betekent dit dat een landschapsinpassingsplan met beplantingsplan moet worden opgesteld voor het gehele perceel. Omdat door een bestemmingsplanherziening de bouw van een nieuwe woning in het buitengebied mogelijk wordt gemaakt, is ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Dat houdt in dat er, naast de normale landschappelijke inpassing, extra geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit.

4.3.3.3 Rheezeveen

De buurtschap Rheezeveen kenmerkt zich als weglint. Het belangrijkste kenmerk van lintbebouwing is de informele bebouwingsstructuur die gericht is op de ontginningsas, de variatie in bebouwing en de doorzichten naar achterliggend landelijk gebied. Het betreft een weglint dat aan de zuidzijde gelegen is in het veldontginningslandschap. De kavelstructuur in deze landschappen wordt onder andere bepaald door gemiddelde afstanden van 70 meter tussen de verkavelingslagen. De structuur van dit weglint heeft dan ook kenmerken van een veenkoloniaal lint.

In de nota wordt onderscheid gemaakt in bouwlocaties in ruimtes smaller dan 70 meter en breder dan 70 meter. In het geval van het plangebied is er sprake van een doorzicht dat breder is dan 70 meter. In dat geval gelden de volgende voorwaarden:

- De bredere doorzichten mogen worden opgevuld (bebouwd), mits er maar meer dan 70 meter onbebouwd landelijk gebied resteert. Er blijft dan immers nog steeds een waardevol doorzicht van 70 meter bestaan.
- Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen;
- De zijdelingse perceelsafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald;
- Percelen aan zijwegen van een weglint komen niet in aanmerking voor bebouwing, om het begin van kernvorming te voorkomen.

4.3.3.4 Toetsing

Het ontwerp voorziet, zoals verwoord in het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijgevoegd in bijlage 1 van deze plantoelichting), in de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning aan de Rheezeveenseweg. Het uitgangspunt vanuit de buurtschappennota om 70 meter onbebouwde ruimte vrij te houden vormt de basis voor het ontwerp. In het ontwerp blijft circa 80 meter vrije ruimte over, waardoor het zicht vanaf de Rheezeveenseweg naar het open veenontginningslandschap wordt behouden. Tot slot wordt opgemerkt dat van kernvorming geen sprake is. Derhalve voldoet het ontwerp aan de uitgangspunten van de gemeentelijke ‘Buurtschappennota’.

4.3.4 Landschap Identiteit Kaart (LIK)

4.3.4.1 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.

4.3.4.2 Kenmerken

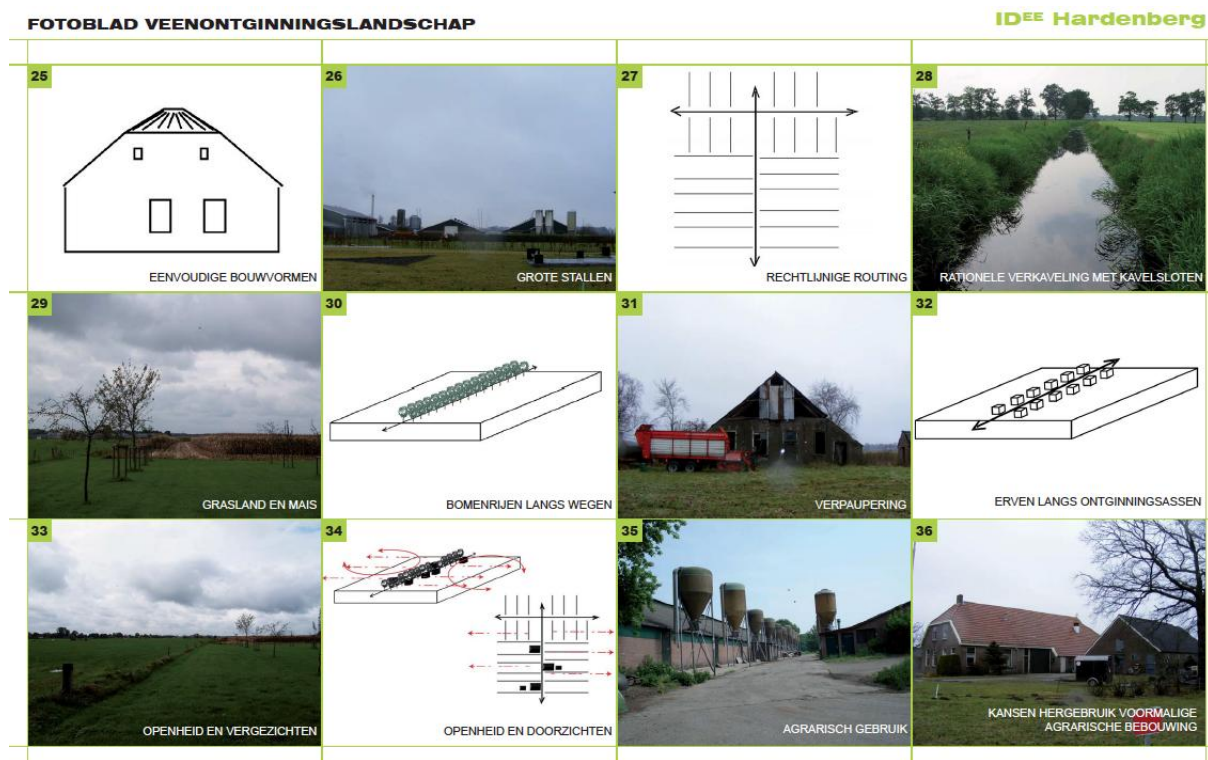
Als kenmerken van het besloten veenontginningslandschap benoemd het LIK de volgende kenmerken:

- Verspreide bebouwing langs wegen;
- Lintbebouwing Rheezeveen;
- Doorzichten lintbebouwing;
- Strak, rechtlijnig wegenpatroon;

- Rationele, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsassen;
- Wijkenstructuur;
- Rechthoekige erven met kopgevel naar weg;
- Halfopen tot besloten landschap.

Als kansen worden de volgende punten voor het gebied aangegeven:

- Landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing;
- Accentuering wijken door aanpak wijken.



Afbeelding 4.7: Fotoblad veenontginningslandschap (Bron: Gemeente Hardenberg)

4.3.4.3 Toetsing

Het nieuwe erf zoals vertaald in het ruimtelijk kwaliteitsplan (zie ook hoofdstuk 3, Planbeschrijving) voorziet in:

- Inpassing van de kavel in het landschap door middel van rechtlijnige bomenrijen en hagen. Op deze wijze sluit de erfinrichting aan op de kenmerken van het landschap;
- Toepassing van inheemse beplanting;
- De nokrichting van de bebouwing staat haaks op de weg, passend bij de karakteristieke bebouwing langs de Rheezeveenseweg;
- De rooilijn van de nieuwe woning sluit aan op de rooilijn van het naastgelegen erf.

Op deze wijze sluit de erfinrichting aan op de kenmerken van het landschap zoals genoemd in het gemeentelijke beleidsdocument LIK.

4.3.5 Welstandsnota

4.3.5.1 Inleiding

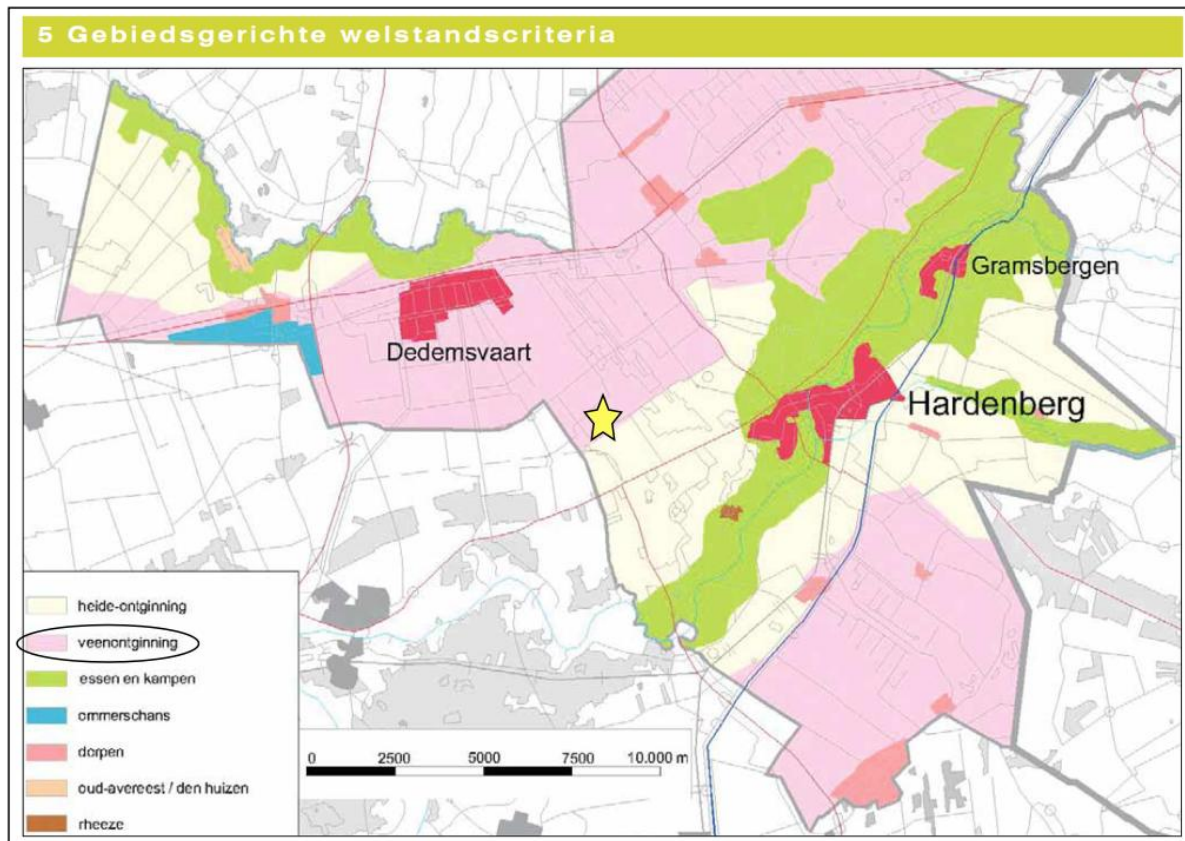
De welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' is door de raad van de gemeente Hardenberg vastgesteld op 29 november 2011. Doelstelling van de Welstandsnota is: een duidelijk en toetsbaar gemeentelijk welstandsbeleid. Wanneer een gebied niet binnen de grenzen van deze welstandsnota valt is de welstandsnota 'gemeente Hardenberg, voor altijd mooi' van toepassing. Rheezeveen 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'.

4.3.5.2 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.



Afbeelding 4.8: 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.

4.3.5.3 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. Dit wordt beschreven in de paragraaf 'Beeldkwaliteitsplan' in het ruimtelijke kwaliteitsplan (opgenomen in bijlage 1). Bij het uiteindelijke bouwplan zal het ontwerp getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.

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.

5.1 Geluid

5.1.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. 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 geluidsgevoelige functie.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaai en industrielawaai 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

Buijvoets bouw- en geluidsadvies uit Oldenzaal heeft een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieronder zijn de onderzoekresultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.1.2.1 Wettelijk kader

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het onderzoek wegverkeerslawaai is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van wegen is gelegen. Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Rheezeveenseweg.

5.1.2.2 Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB. De op de geplande woning invallende geluidbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai, standaard-methode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden methode I toegepast.

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar na realisatie van het plan (in dit geval 2022). De gehanteerde verkeerscijfers zijn opgenomen als bijlage. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder. worden verminderd met 5 dB voor wegen met een snelheid tot 70 km/uur.

De 48 dB geluidcontour van Rheezeveenseweg zonder rekening te houden met afscherming (zogenaamde poldercontour) ligt op maximaal 3 m uit de weg.

5.1.3 Conclusie

De woning komt op een grotere afstand dan de berekende 48 dB contour, zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Inleiding

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 te worden verricht.

Door Sigma Bouw & Milieu uit Emmen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de bewuste locatie. De resultaten en conclusie van dit verkennend bodemonderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is bijgevoegd in bijlage 3 van deze toelichting.

De onderzoekslocatie is in eerste aanleg als milieuhygiënisch "onverdacht" aangemerkt. Op basis van deze hypothese is het bodemonderzoek op de onderzoekslocatie uitgevoerd conform de bijbehorende onderzoeksstrategie, volgens NEN 5740.

5.2.2 Onderzoekresultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarden niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit bodemmilieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

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.

5.3.2 Onderzoekresultaten luchtkwaliteit

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

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van het wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

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 onderhavig plangebied geldt het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Welke richtafstanden gelden voor de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’ is hieronder weergegeven.

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. Het plan betreft de realisatie van een vrijstaande woning op een onbebouwd perceel op de hoek Rheezeveenseweg - Bouwmansweg te Rheezeveen. Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient 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’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies een belemmering vormen voor de bestaande functies in de omgeving.

Omliggend plangebied bestaat voornamelijk uit woningen. Ten noordoosten en oosten van het plangebied komen een tweetal maatschappelijke functies en een bedrijf voor, te weten:

- buurthuis de Samenkomst (Rheezeerveenseweg 54) op een afstand van 35 meter;
- de Christelijke Basisschool Rheezeerveen (Bouwmansweg 3) op een afstand van 100 meter;
- het bedrijf ‘Spoelman Econtronica’ (Rheezeerveenseweg 52) op een afstand van 110 meter.

De maatschappelijke functies zijn op grond van de VNG-uitgave ‘Bedrijven- en Milieuzonering’ te onderscheiden als: ‘Buurt- en clubhuizen’ en ‘Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs’, welke beide in milieucategorie 2 vallen. Het bedrijf ‘Spoelman Econtronica’ (meet- en regeltechniek) is gelijk te stellen aan ‘Elektrotechnische industrie n.e.g.’ (milieucategorie 2). Ten aanzien van milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Gezien het feit dat de onderlinge afstand minimaal 35 bedraagt, wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.

Opgemerkt wordt dat het voetbalveldje ten oosten van het plangebied wordt aangemerkt als ‘openbaar gebied’ en niet als een sportvoorziening als zodanig. Derhalve kan een toetsing van dit voetbalveld in het kader van milieuzonering achterwege blijven.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

5.6 Geur

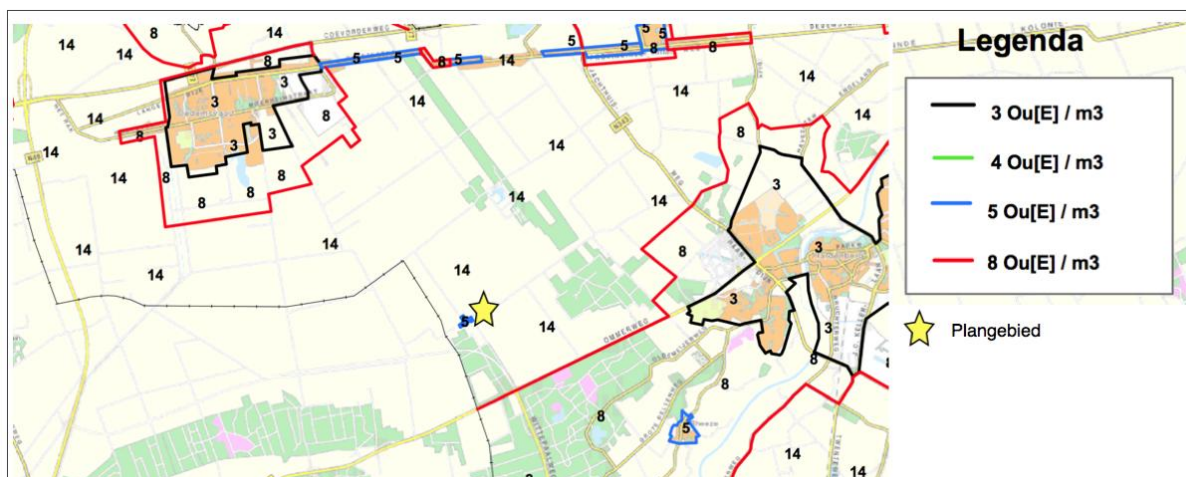
5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt bij verlening van een omgevingsvergunning voor vergunningplichtige inrichtingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het exclusieve toetsingskader voor de geurbelasting die afkomstig is van dierenverblijven bij veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten.

5.6.2 Gemeentelijke geurverordening

Het plangebied ligt op basis van de gemeentelijke geurverordening in een gebied waar een geurnorm van 14 Ou(E)/m³ geldt. Met deze norm wordt nog een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Een uitsnede van de geurcontourkaart behorende bij de geurverordening is weergegeven in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Geurverordening Hardenberg (Bron: gemeente Hardenberg)

5.6.3 Onderzoekresultaten

Onderhavig object wordt aangemerkt als een geurgevoelige object. In het voorliggende geval geldt de geurnorm van $14 \text{ Ou(E)}/\text{m}^3$. Voor wat betreft het meest nabijgelegen agrarische bedrijf (Rheezeveenseweg 63), geldt dat de nieuwe woning niet het dichtstbijzijnde geurgevoelige object vormt voor dit bedrijf. Op een kortere afstand zijn al geurgevoelige objecten gelegen welke eventueel belemmerend werken voor dit agrarische bedrijf.

De afstand tot de rand van het agrarische bouwvlak bedraagt 80 meter. Gesteld kan worden dat hiermee voldaan wordt aan de vaste afstandsmaat van 50 meter ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij. Voorliggende ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op dit bedrijf. Daarnaast wordt binnen het plangebied de geurnorm van $14 \text{ Ou(E)}/\text{m}^3$ niet overschreden. Wat betreft de geurnorm van $14 \text{ Ou(E)}/\text{m}^3$ kan gesteld worden dat hier aan wordt voldaan.

5.6.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de toevoeging van de woning enerzijds geen belemmeringen oplevert voor agrarische bedrijvigheid en anderzijds ter plaatse van het nieuwe woonperceel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

5.7 Flora & fauna

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.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000

Kenmerken

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.

Toetsing

Er is geen sprake van Natura 2000-gebieden ter plaatse of in de directe omgeving (straal van 3 kilometer) van het plangebied. Gezien de afstand en functieverandering betekent dat er geen significant effect is op het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Kenmerken

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.

Toetsing

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer van de EHS. Gezien de invulling en barrièrewerking van het tussengelegen gebied en het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft, zijn er geen negatieve effecten op de waarden van de EHS te verwachten.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de 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.

Het plangebied is thans in gebruik als agrarische cultuurgrond. Gezien het feit dat het intensief beheerde gronden betreffen, zijn geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake.

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben 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.

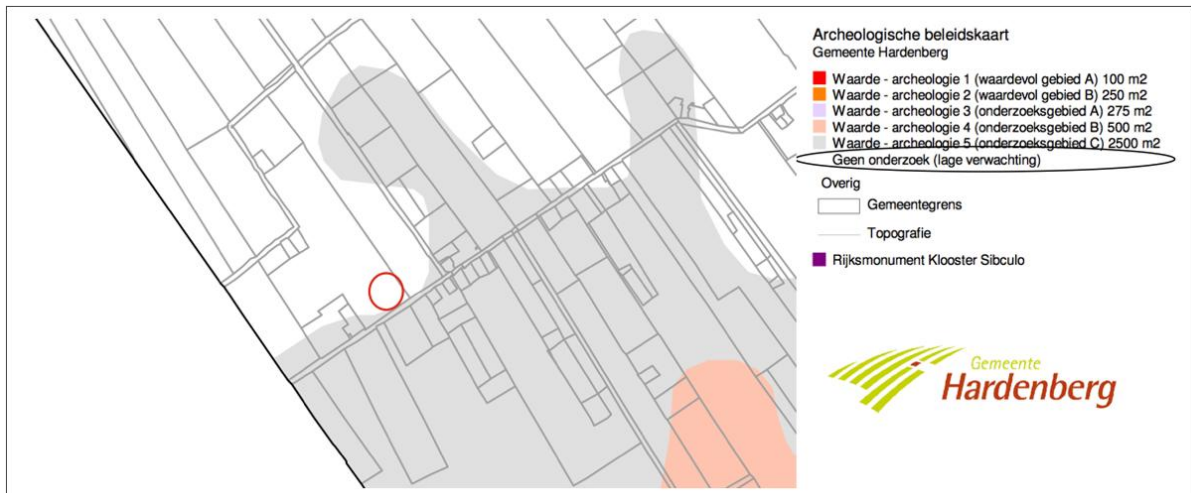
5.8.1.2 Archeologische verwachting

Op basis van de Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart van de gemeente Hardenberg ligt het plangebied binnen een laag die wordt getypeerd als ‘Veenkoloniale ontginningsvlakte’. Dit betreft een gebied met een lage verwachting.



Afbeelding 5.3: Uitsnede Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

De gemeente Hardenberg heeft op 30 juni 2009 de archeologische beleidskaart vastgesteld. In afbeelding 5.4 is een uitsnede te zien van de archeologische beleidskaart.



Afbeelding 5.4: Uitsnede Archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

5.8.1.3 Onderzoeksresultaten archeologie

Het perceel is gelegen binnen een laag waarvoor, gezien de lage verwachting, geen onderzoeksverplichting geldt. Een archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Tevens bevinden er zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden.

5.9 Vormvrije m.e.r.- beoordeling

5.9.1. 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.

5.9.2 Beoordeling

Het plan betreft de realisatie van een vrijstaande woning op een thans onbebouwd perceel op de hoek Rheezeerveenseweg – Bouwmansweg te Rheezeerveen. De ontwikkeling wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig is.

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.

6.1.2.1 Waterschap Velt en Vecht

Waterschap Velt en Vecht heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 27 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Velt en Vecht en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

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 van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De standaard waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage 4 van deze plantoelichting. Hieronder volgt een uitwerking van de relevante wateraspecten.

Huidige situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 2, is er in de huidige situatie sprake van een onbebouwd perceel in gebruik als agrarische cultuurgrond. Uit informatie bij het waterschap blijkt dat ter plaatse een drukrioolstelsel ligt. Dit betekent dat alleen huishoudelijk afvalwater (DWA) hier op mag worden aangesloten.

Afvalwater

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Velt en Vecht: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het hemelwater geïnfiltreerd. Het hemelwater komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem, waarbij dit water zodanig wordt geloosd dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden. De toename aan verharding is dusdanig beperkt dat het plan een minimaal effect heeft op het afstromende hemelwater. Extra voorzieningen zijn niet noodzakelijk. Hemelwater (HWA) dient binnen het plangebied worden opgelost. Bij het waterschap geniet het bovengronds afkoppelen van hemelwater en op eigen perceel infiltreren de voorkeur.

Grondwater

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de gewenste grondwaterstanden en klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- of

oppervlaktewateroverlast ontstaat, is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

Eventueel grond- of oppervlaktewateroverlast wordt ter plaatse niet voorzien voor de locatie. Gezien de beperkte toename aan verharding, is extra waterberging niet aan de orde. Hierdoor worden geen eventuele aanpassingen of inspanningen voorzien in de toekomst.

Oppervlaktewater

Binnen het bewuste plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Uit informatie bij het waterschap blijkt dat aan de oostzijde van het perceel een watergang van het waterschap ligt. Schoon hemelwater mag hier op worden geloosd. Wanneer daarvoor werkzaamheden nodig zijn in, boven of aan de watergang dan dient bij het waterschap een keurvergunning worden aangevraagd.

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 wijzigingsplan: 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

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 dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

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 te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare 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 – Besloten 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. Deze wordt in de paragraaf ‘verantwoording van de regels’ 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-dubbeltelregel (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 gebruiksregels (Artikel 7)**
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)**
In dit artikel worden de afwijkingsregels beschreven. Deze afwijkingsregels gelden voor het hele plangebied.
- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)**
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze wijzigingsregels gelden voor het hele plangebied.

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 – Besloten 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 ‘besloten veenontginningslandschap’. Hierna wordt uiteengezet welke functies binnen de tot ‘Wonen – Besloten veenontginningslandschap’ bestemde gronden zijn toegestaan. Daarnaast wordt ingegaan op de bebouwingsmogelijkheden.

Functie

De gronden in het plangebied zijn bestemd als ‘Wonen – Besloten 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. De goot- en bouwhoogte van de woning mag respectievelijk niet meer dan 3,5 en 10 meter bedragen. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning mag bij recht niet meer bedragen dan 120 m². Tot slot mogen binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht als erf- of perceelafscheidings, overkappingen en overige andere bouwwerken. Eén en ander is uiteraard verbonden aan maximale bouw- en goothoogten.

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.

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. Hoofregel 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie kan instemmen met het plan.

9.1.3 Waterschap Velt en Vecht

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Op 6 september 2012 heeft het waterschap per mail gereageerd:

“Uit informatie bij het waterschap blijkt dat ter plaatse een drukrioolstelsel ligt. Dit betekent dat alleen huishoudelijk afvalwater (DWA) hier op mag worden aangesloten. Hemelwater (HWA) dient binnen het plangebied worden opgelost. Bij het waterschap geniet het bovengronds afkoppelen van hemelwater en op eigen perceel infiltreren de voorkeur. Uit informatie bij het waterschap blijkt dat aan de oostzijde van het perceel een watergang van het waterschap ligt. Schoon hemelwater mag hier op worden geloosd. Wanneer daarvoor werkzaamheden nodig zijn in, boven of aan de watergang dan dient bij het waterschap een keurvergunning worden aangevraagd. Voor meer aanvullende informatie kunt u daarvoor contact opnemen met het waterschap. Wanneer voornoemde opmerkingen in het plan worden meegenomen heeft waterschap Velt en Vecht geen bezwaar. De invloed van het plan op de waterhuishouding is gering”.

9.2 Inspraak

Bij dit plan wordt afgezien van een inspraakprocedure. Het plan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

BIJLAGE 2 **AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI**

BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 4 STANDAARD WATERPARAGRAAF