

**Bestemmingsplan Buitengebied
Hardenberg, Rheezerbrink 7a te
Rheeze**



Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezerbrink 7a te Rheeze

Plannaam: Bestemmingsplan
Buitengebied Hardenberg, Rheezerbrink
7a te Rheeze

IMRO-identificatiecode:
NL.IMRO.0160.0000BP00205-OW01

Datum: juni 2013

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
Postbus 53
7470 AB GOOR
T 0547 26 35 15
F 0547 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

INHOUD

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectlocatie	7
1.3	Huidig planologisch regiem.....	8
2	PROJECTLOCATIE EN OMGEVING	10
2.1	Inleiding.....	10
2.2	Gebiedsbeschrijving.....	10
2.3	Planbeschrijving.....	12
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Inleiding.....	14
3.2	Rijksbeleid.....	14
3.3	Provinciaal beleid.....	15
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.5	Conclusie	26
4	WAARDENTOETS	27
4.1	Inleiding.....	27
4.2	Natuurwaarden	27
4.3	Archeologische waarde	28
4.4	Water	29
4.5	Conclusie	31
5	MILIEUASPECTEN	32
5.1	Inleiding.....	32
5.2	Bodem.....	32
5.3	Geluid.....	32
5.4	Luchtkwaliteit	33
5.5	Externe veiligheid.....	33
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	34
5.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
5.8	Conclusie	36
6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
6.1	Inleiding.....	37
6.2	Opzet van de regels.....	37
6.3	Verantwoording van de regels	38

7	UITVOERBAARHEID	40
7.1	Inleiding.....	40
7.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	40
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.4	Economische uitvoerbaarheid	41
7.5	Conclusie	41
	BIJLAGEN	42

Bijlage 1: Inrichtingsplan Rood voor Rood, Rheezerbrink 7a Rheeze (november 2012)

Bijlage 2: Toetsing Flora- en faunawet voor de sloop van oude stallen in Rheeze

Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 4: De watertoets

Bijlage 5: Advies Waterschap Velt en Vecht

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het agrarische erf aan de Rheezerbrink 7a te Rheeze zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt. Er bevinden zich nog diverse bedrijfsgebouwen die geen vervolgfunctie meer hebben. Het plan is deze bedrijfsgebouwen te slopen en daarbij gebruik te maken van de Rood voor Rood-regeling. De bedrijfsgebouwen op deze locatie hebben een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 1900 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de Rood voor Rood-regeling, waarvoor minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Op basis van de regeling is er, wanneer er zoals hier een veelvoud van 850 m² aan te slopen bedrijfsgebouwen aanwezig is, daarbij het recht op de ontwikkeling van een extra woningbouwkavel.

Bij de agrarische bedrijfsgebouwen is in het verleden tevens een (bedrijfs)woning vergund. Deze is ook als zodanig bestemd in het geldende bestemmingsplan. De woning is echter nooit gerealiseerd. De initiatiefnemer van het voorliggende plan is nu voornemens de twee Rood voor Rood-woningen, alsmede de reeds vergunde (bedrijfs)woning, te realiseren op de betreffende locatie aan de Rheezerbrink 7a te Rheeze.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening plaats moet vinden.

1.2 Projectlocatie

De initiatiefnemer van het plan is eigenaar van de gronden aan de Rheezerbrink 7a te Rheeze. Het plangebied ligt ten oosten van het dorp Rheeze. Rheeze is gelegen nabij de Vecht. De omgeving is voornamelijk in agrarisch gebruik (grasland). Op de figuren 1 en 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Huidig planologisch regiem

Het erf Rheezerbrink 7a te Rheeze maakt grotendeels onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Rheeze' (vastgesteld op 11 september 2007) en heeft de bestemmingen 'agrarisch gebied' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'gebied van archeologische waarde'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan.

De gronden waar 1 van de compensatiewoningen is voorzien (de oostelijk gelegen woning, zie figuur 3) liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en hebben de bestemming 'agrarische doeleinden, agrarisch gebied met landschappelijke waarde, kleinschalig landschap'. Het bouwen van een woning op deze gronden is in strijd met het bestemmingsplan.

Tot slot is momenteel het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' in procedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. In dit ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden waarop de oostelijk gelegen nieuwe woning is voorzien de bestemming 'Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Aangezien de voorliggende ontwikkeling niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplannen en het in procedure zijnde bestemmingsplan, is een herziening noodzakelijk.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezerbrink 7a te Rheeze' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0160.0000BP00205-OW01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van de voorliggende toelichting

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op het plangebied en de ontwikkeling. Dit betreft een gebiedsbeschrijving en een planbeschrijving. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De randvoorwaarden die hieruit volgen worden getoetst aan het plan. Hoofdstuk 4 bevat een waardentoets. Hieruit blijkt welke waarden er in het plangebied aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een korte toelichting gegeven van de juridische aspecten en

planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke, en economische uitvoerbaarheid.

2

PROJECTLOCATIE EN OMGEVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de ligging en begrenzing van het plangebied en de omgeving. Daarnaast wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het erf aan de Rheezerbrink 7a ligt tegen de oostelijke rand van de kern Rheeze (zie figuur 2).



Figuur 2: Ligging plangebied t.o.v. kern Rheeze (Bron: Google Earth)

Het dorp Rheeze is een typisch Drents esdorp. Dergelijke dorpen ontstonden vaak aan de randen van de beekdalen van rivieren, op de grens van hogere en lagere gronden. Rheeze grenst aan het beekdal van de ten oosten gelegen rivier de Vecht. De algemene kenmerken van een esdorp zijn alle bij Rheeze aanwezig: een agrarische nederzetting van niet al te grote omvang, waarvan de omliggende gronden bewerkt zijn volgens het landbouwstelsel dat men gemengd bedrijf noemt. De veldindeling rond het dorp vertoont de kenmerken van een dergelijke bedrijfssoort. Te onderscheiden zijn de landbouwgronden (essen), de weide- of groenlanden en de woeste grond (heideveld). De omvang van de nederzetting werd in beginsel bepaald door de beschikbare landbouwgrond. De eerste fase van ontginning vond plaats in de directe nabijheid van boerderijen. Deze allereerste 'huiskampen' hadden een onregelmatige vorm. Naarmate de bevolkingsomvang toenam moest meer landbouwgrond ontgonnen worden. In de omgeving van het dorp werden bospercelen ontgonnen en geschikt gemaakt voor permanent bouwland. Deze bouwlanden, ook wel essen genoemd, zijn meestal strookvormig en van kleine omvang. Na de vorming van de markegenootschappen werd de vestiging van nieuwe bedrijven beperkt (*bron: Bestemmingplan Rheeze Gemeente Hardenberg*).

Vanaf het midden van de negentiende eeuw werd het markeverbond verbroken en kon, door de opkomst van voedergrassen en kunstmest, de basis van het traditionele agrarisch bedrijf, namelijk de wisselwerking tussen bouw- en weideland, worden verlaten. Woeste gronden werden verder ontgonnen en de boeren stapten over op andere gewassen. De landbouwgronden werden herverkaveld en de percelen vergroot. Dit leidde tot grote veranderingen in het landschapsbeeld. Hoewel deze schaalvergroting ook in Rheeze heeft plaatsgevonden, is het historische karakter grotendeels overeind gebleven en zijn de oorspronkelijke patronen en het reliëf in het landschap nog goed herkenbaar. Het bebouwingspatroon is sinds 1830 vrijwel ongewijzigd gebleven. Aan de noordzijde van het dorp zijn enkele nieuwe woningen gebouwd en hier en daar zijn enkele nieuwe bedrijfsgebouwen neergezet. Meest ingrijpend in de historische structuur is de bouw van een boerderij op de brink in de tweede helft van de negentiende eeuw. Door gedeeltelijke privatisering is voorts het openbaar karakter van de brink aangetast. De agrarische functie is vrijwel verdwenen. Een groot aantal boerderijen is omgebouwd tot woonhuis, waarbij doorgaans het historische karakter van de bebouwing is gehandhaafd.

De kern Rheeze is inmiddels aangewezen als 'Beschermd dorpsgezicht Rheeze'. De projectlocatie ligt tegen de oostkant van de kern Rheeze, net buiten het 'Beschermd dorpsgezicht Rheeze'.

Het plangebied ligt in het Vechtdal. Karakteristiek voor het Vechtdal is de schijnbaar losse strooiing van (hoofd- en bij-)gebouwen op de erven rond de essen en kampen. De gebouwen gaan op in het landschap door hun situering en door hun materiaal, zoals riet en hout en hun gedekte kleurstelling van zwart, bruin en naturel. Landschap en erf zijn sterk met elkaar verweven door de typen beplanting. In sommige gevallen loopt de weg over het erf. Markante erfafscheidingen ontbreken.

2.3 Planbeschrijving

Het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om op het erf aan de Rheezerbrink 7a de oude agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en twee nieuwe woningbouwkvavels te realiseren in het kader van de Rood voor Rood-regeling. De compensatiekvavels worden geclusterd met het bestaande bouwrecht. Hierdoor ontstaat een nieuw bebouwingscluster op de locatie van de te slopen bedrijfsgebouwen. Daarmee verdwijnt een grote hoeveelheid massa aan landschapontsierende bebouwing aan de rand van de es, aan de oostrand van het brinkdorp Rheeze. Het nieuwe bebouwingscluster is in een losse setting gezet, waarbij de bebouwing in verschillende richtingen 'gestrooid' op de rand van de es is geplaatst (zie figuur 3).

Erfopbouw

De situering van de nieuwe woningen is geïnspireerd op een karakteristiek boerenerf in het essenlandschap. Het nieuwe erfcluster versterkt de cultuurhistorische waarde en kleinschaligheid van het landschap. Het cluster bestaat uit een 'boerderij-type' woning (hoofdgebouw op het karakteristieke erf) met een inpandig bijgebouw, een woning met vrijstaand bijgebouw (noordzijde) en een woning met geschakeld bijgebouw (oostzijde). De twee woningen aan de noord- en oostzijde van de locatie, zijn 'schuur-achtige' bebouwingstypes (ondergeschikt aan het hoofdgebouw).



Figuur 3: Weergave nieuwe erfinrichting

Bij twee woningen worden bijgebouwen ontwikkeld met een oppervlakte van maximaal 100 m². De oostelijke woning zal bestaan uit een woning met geschakeld bijgebouw. De oppervlakte van dit bijgebouw betreft 230 m². Deze oppervlakte is nodig omdat:

- hier de opslag plaats zal vinden van werktuigen voor het onderhoud van het terrein;
- hier in de toekomst fotografie cursussen georganiseerd zullen worden.

De bestaande opritten op de locatie blijven behouden, dit worden de entrees naar de nieuwe woningen. De westelijk gelegen oprit wordt als ontsluiting voor twee woningen gebruikt.

Landschap en beplanting

Passend bij de situatie in de omgeving wordt de erfrens rafelig ingericht, met losse solitaire bomen (eiken, beuken en linden). De bebouwing is gegroepeerd rond een eikengard. Deze gaard vormt het middelpunt en de bindende factor op het nieuwe erf. Tussen de erven zijn beukenhagen en berkensingels geplaatst als begrenzing van de drie erven. De singels en hagen zijn zodanig geplaatst dat er rekening is gehouden met de zichtlijnen en privacy van de woningen. Alle drie de woningen hebben hierdoor veel zicht op het landschap. Voor elk woonhuis is rekening gehouden met een goede situering van privégedeelte en een goede bezonning van de privétuin. De oostelijk gelegen woning heeft een boomgaard op het zij-erf, naast het bijgebouw (zie figuur 4). Het inrichtingsplan (inclusief beplantingsplan) is opgenomen in de bijlagen (bijlage 1).



Figuur 4: Weergave beplantingsplan

3

BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Uit het beleid volgen randvoorwaarden die worden getoetst aan het voorgenomen plan.

3.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities.

De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is dermate kleinschalig dat vanuit de structuurvisie geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.3 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan bundelt tot een document. Het plan is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De twee grote thema's van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

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

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

De provincie heeft een hoofdambitie, zorgen voor een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met daarbij een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

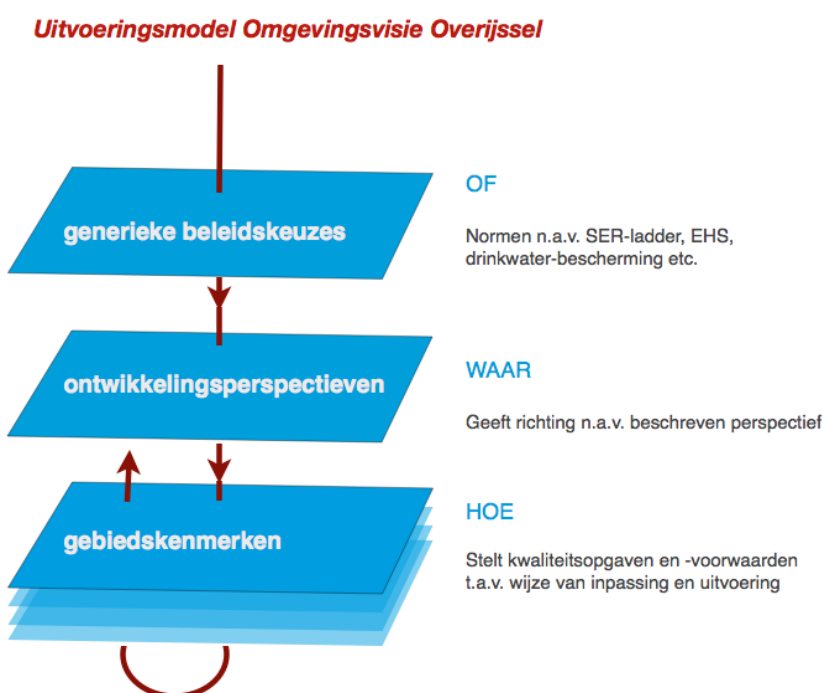
- Herstructurering: Er wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's, dorpen en steden worden gestimuleerd om hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Hoofdinfrastructuur: Investeren in wegverkeer: trein, fiets, waar veiligheid en doorstroming centraal staan.
- SER-ladder: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toepassen bij bebouwing door hantering van de 'SER-ladder'. Deze methode maakt eerst het gebruik van de ruimte, die wordt geoptimaliseerd, daarna de wordt toepassing van meervoudig ruimtegebruik onderzocht, vervolgens de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden. Hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Plannen: Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

De volgende niveaus komen aan de orde (zie figuur 5):

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.



Figuur 5: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie. Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Het uitvoeringsmodel vraagt bij nieuwe ontwikkelingen dus eerst te kijken naar het niveau van generieke beleidskeuzes. Hierbij gaat het om de normen van de SER-ladder, de EHS, externe veiligheid, ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid etc.. Geconstateerd wordt dat het voorliggende plan aangaande deze generieke beleidskeuzes niet op belemmeringen stuit.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. De gebiedskenmerken gelden als onderlegger voor de ontwikkelingsperspectieven. Het plangebied heeft grotendeels het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke omgeving – Woonwijk' en voor een klein deel het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens' (zie figuur 6). In de gebieden aangemerkt als 'Stedelijke omgeving – Woonwijk' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Het voorgenomen plan, waarbij o.a. een agrarisch bedrijf gelegen aan de rand van een woonkern wordt gestaakt en landschapontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt in ruil voor de ontwikkeling van enkele woningen, past binnen deze ontwikkelingsperspectieven.



Figuur 6: Weergave kaart ontwikkelingsperspectieven, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

3. Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

De natuurlijke laag

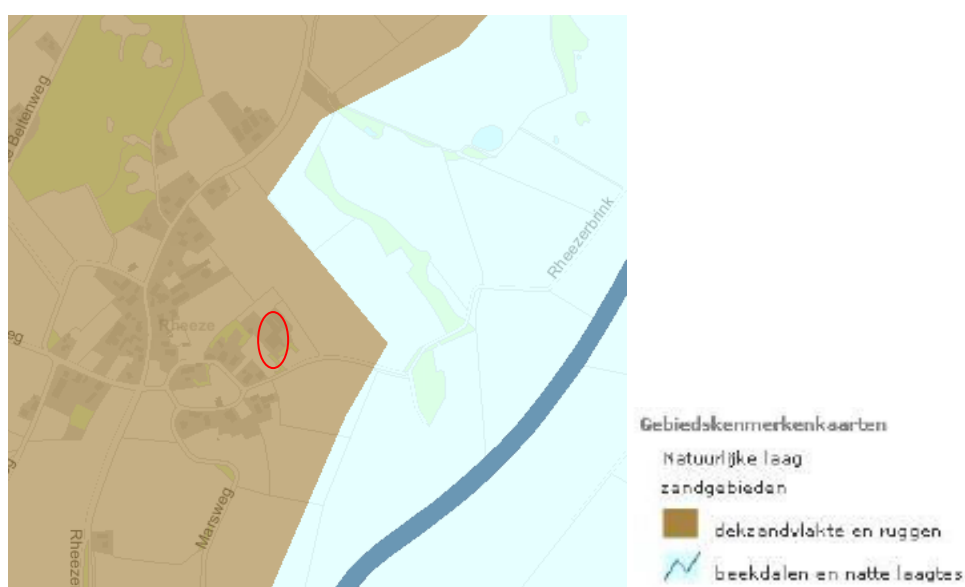
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. In deze laag bestaat van oudsher een sterke samenhang tussen natuur- en watersysteem. Het plangebied bevindt zich op de dekzandvlakte van Overijssel (zie figuur 7). De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als

essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

Met deze uitgangspunten is rekening gehouden in het opgestelde inrichtingsplan (zie bijlagen).



Figuur 7: Weergave kaart natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

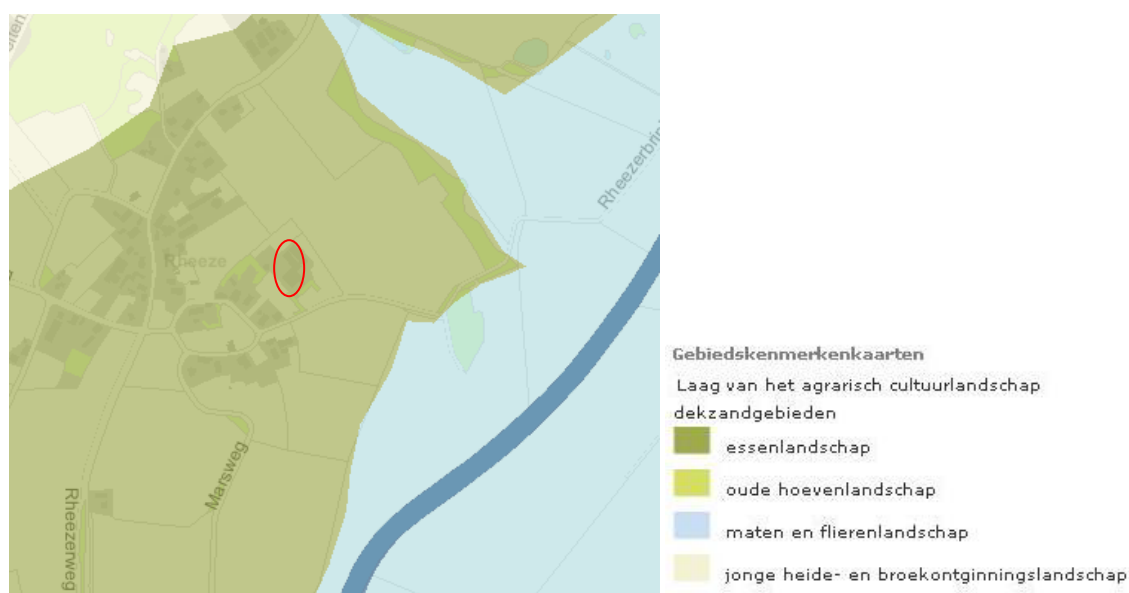
Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen en daardoor is een sterke ruimtelijke functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Het plangebied ligt in het essenlandschap (zie figuur 8). Dit landschap bestaat in de regel uit een grote open es op een dekzandkop met daaromheen verschillende boerderijen. Op de flanken werden de eerste boerderijen gebouwd. De dekzandkoppen werden gebruikt als akker. De maten als natte hooilanden. Men bouwde op de overgang van laag naar hoog.

Uitgangspunt vanuit de laag van het agrarische cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

- Versterken contrasten open es, mozaïek van de flank en open beekdalen.

Met dit uitgangspunt is rekening gehouden in het opgestelde inrichtingsplan (zie bijlagen, bijlage 1)



Figuur 8: Weergave kaart agrarisch cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Met deze uitgangspunten is rekening gehouden in het opgestelde inrichtingsplan (zie bijlagen, bijlage 1)

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. Recreatie is een belangrijk onderdeel van deze laag. Het plangebied ligt niet in de buurt van verblijfsrecreatie.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bij grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied (nieuwe of veranderingen van bestaande situaties) is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Naast een investering in de ontwikkeling zelf vraagt de provincie dan tegelijkertijd om investeringen (kwaliteitsprestaties) in de omgevingskwaliteit rondom de eigen locatie.

Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt toegepast als er naast de basisinspanning, aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. In het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden diverse categorieën genoemd waarvoor dat in principe geldt:

1. voor ontwikkelingen die primair gericht zijn op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals Rood-voor-Groen op bestaande landgoederen, Nieuwe landgoederen, Knooperven en Rood-voor-Rood;
2. voor nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie, agrarische en niet-agrarische bedrijven;
3. voor nieuwe woningen, nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven en voor intensieve agrarische teelten zoals boomkwekerij en ondersteunend glas.

Het doel van de Rood voor rood-regeling zoals verwoord in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. De provincie heeft aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen, waarbij alle landschapontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkaal. In deze situatie worden de te ontwikkelen kavels landschappelijk ingepast conform in de Rood voor Rood-regeling gestelde eisen.

Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid. Het plan past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven en is uitgewerkt op basis van de gebiedskenmerken. Het plan behelst een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'

In het in procedure zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' verwoordt de gemeente haar ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied te laten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet daarbij in op het leggen van verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan stelt daarom niet enkel regels ten aanzien van de gebruiks- en bouwmogelijkheden maar geeft in het bestemmingsplan ook richting aan passende ontwikkelingen en op welke wijze deze de ruimtelijke kwaliteit van een gebied kunnen versterken.

Voorafgaand aan het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan is de 'Visienota Buitengebied' opgesteld. De gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen zijn vervolgens per gebied gedetailleerd uitgewerkt in respectievelijk 'Landschap identiteitkaarten' ('LIK's') en 'Ontwikkelingsvisies'. De gebiedskenmerken en ontwikkelingen zijn waar mogelijk vertaald in de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'.

Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg

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' (vastgesteld op 18 juli 2006). Deze nota is het resultaat van de wens om te komen tot een ruimtelijke visie voor het buitengebied en vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan, ter vervanging van de huidige bestemmingsplannen 'Buitengebied' (Avereest, Gramsbergen en Hardenberg).

Hoofddoelen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals verwoord in de 'Visienota Buitengebied' zijn:

1. op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies;
2. het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
3. het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze hoofddoelen zijn in de visienota als volgt vertaald:

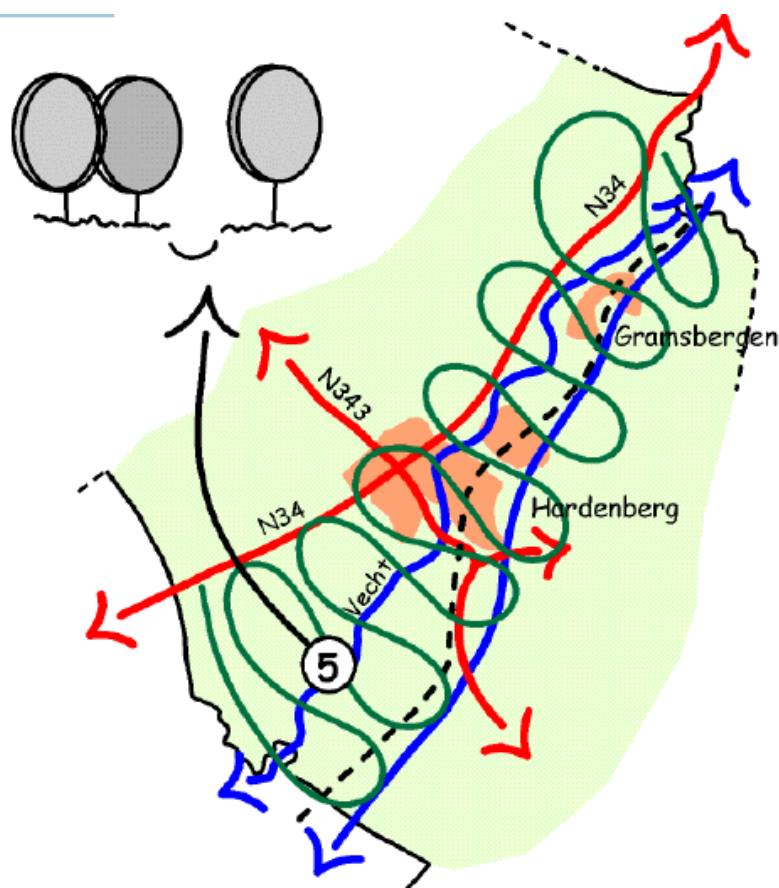
1. een thematische benadering van het buitengebied (8 thema's);
2. een gebiedsgerichte benadering van het buitengebied;
3. uitgangspunt hierbij: de landschapstypen en de visuele landschapkenmerken;
4. een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen.

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 beschreven gebiedskwaliteiten.

De visie (zie het thema 'wonen') biedt mogelijkheden om aan vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een woonfunctie toe te kennen, waarbij ruimere mogelijkheden gelden

naarmate meer oppervlakte aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Er kan daarbij gebruik worden gemaakt van de Rood voor Rood-regeling.

Het plangebied maakt daarnaast deel uit van het deelgebied 'Vechtdal' (zie figuur 9). Karakteristiek voor het 'Vechtdal' zijn onder andere het verspreide bebouwingspatroon, de vele bosgebieden en houtwallen en het kronkelende patroon van wegen. Met deze kenmerken is rekening gehouden m.b.t. het inrichtingsplan (zie bijlagen, bijlage 1).



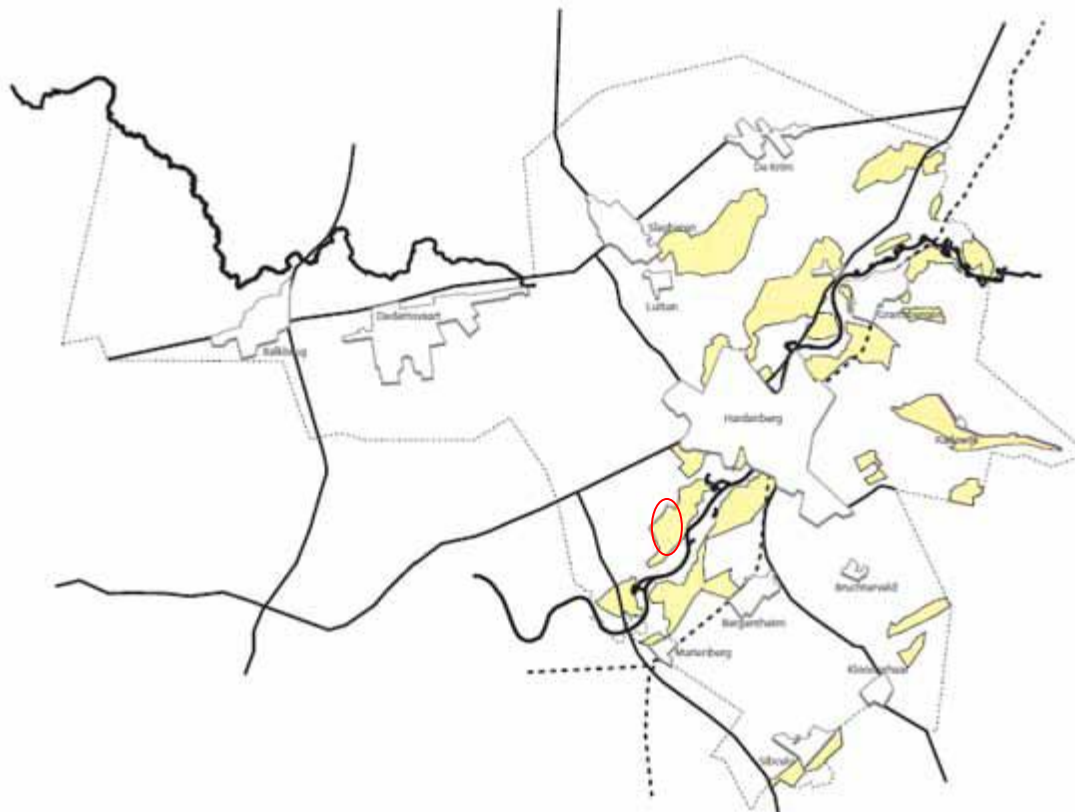
Figuur 9: Weergave deelgebied 'Vechtdal' (Bron: Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg)

LIK's

In de Visienota Buitengebied zijn gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Deze zijn in de LIK's en in Ontwikkelingsvisies nader uitgewerkt.

In de LIK's zijn de specifieke kenmerken en kwaliteiten voor de deelgebieden vastgelegd. In de LIK's wordt ingegaan op de sterke en zwakke kenmerken en eigenschappen van het gebied. Aan de hand van de LIK's kan worden bepaald of toekomstige ontwikkelingen passend zijn en welke ontwikkelingen en verbeterpunten aanleiding zijn om te werken aan behoud en versterking van het landschap.

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied in het 'Essen- en hoevenlandschap' (zie figuur 10).



Figuur 10: Weergave ligging 'Essen- en hoevenlandschap (Bron: LIK's, gemeente Hardenberg))

Voor dit landschap zijn sterke en zwakke punten aangegeven, waarop bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden ingespeeld. Dit is in het inrichtingsplan gedaan (zie bijlagen, bijlage1).

Sterktes:

- Karakteristieke kleinschalige woonboerderijen en schuren;
- Bebouwing aan de rand van de essen;
- Verspreide bebouwing;
- Beschermd dorpsgezicht Rheeze;
- Rheezerweg en Hardenbergerweg volgen vecht;
- Wegen langs de essen (kransvormig);
- Kronkelige wegen;
- Grootschalige en grillige verkaveling van de essen;
- Eenmansessen;
- Wegbeplanting;
- Houtwallen;
- Solitaire bomen en boomgroepen;
- Bij Rheezerbrink huizen met achterhuis naar de weg;
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf;
- Grote bomen, verstrooid op het erf;
- Openheid en relief van essen;
- Kleinschalig landschap;
- Steilranden;

- Hoge biodiversiteit;
- Kleinschalig landschap met houtwallen.

Zwaktes

- Verschijnen van grote schuren;
- Smalle wegen.

Ontwikkelingsvisie Rheeze, Diffelen en omgeving

In de ontwikkelingsvisies wordt per deelgebied een visie (wensbeeld) op de toekomstige ontwikkeling van het gebied gegeven, hierbij rekening houdend met de gebiedskenmerken uit de LIK's. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' is de ontwikkelingsruimte voor een functie afhankelijk van de gekozen ontwikkelingsvisie voor het betreffende gebied. Voor functies die passend zijn binnen de ontwikkelingsvisie komt er, ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen, meer ruimte voor groei en uitbreiding. Er kunnen zich ook nieuwe ontwikkelingen voordoen die niet direct passen in de ontwikkelingsvisies en de gebiedskenmerken, maar die nodig zijn om zwaarwegende sociaal-economische of maatschappelijke redenen. Zoals in de voorgaande subparagraaf aangegeven is het plangebied gelegen in het landschapstype 'essen- en hoevenlandschap'.

Als huidige en te behouden ruimtelijke kwaliteiten zijn benoemd:

- Openheid en reliëf van essen, kleinschalig landschap met eenmansessen;
- Bebouwing aan de rand van de essen;
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen en grote bomen op het erf;
- Kronkelige wegen;
- Houtwallen, wegbepanting, solitaire bomen en boomgroepen;
- Beschermd dorpsgezicht Rheeze.

Als ontwikkelingsvisie is aangegeven:

- Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur, recreatie en economie (kleine bedrijven);
- Faciliteren van bestaande functies;
- Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding (kamperen bij de boer), bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- Faciliteren van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen in het gebied Rheeze-Diffelen; een uitbreiding van het aantal campings in dit gebied is niet gewenst;
- Minimaal het behoud van de huidige kwaliteit en streven naar een toename van de biodiversiteit door behoud en versterking kleinschalige landschapselementen.

Concreet benoemd is de mogelijkheid om Rood voor Rood toe te passen. Aangezien het inrichtingsplan voor het plan aan de Rheezerbrink 7a te Rheeze (zie bijlagen) voldoet aan de geldende kenmerken en rekening houdt met de geldende ontwikkelingsvisie, past het voorliggende plan binnen deze visie.

Welstandsnota

De gemeente Hardenberg vindt het belangrijk dat de kwaliteit van stad, dorp en buitengebied hoog blijft. De gemeente heeft dit vastgelegd in welstandsnota's en gebruikt deze nota's voor de toetsing van concrete bouwplannen. Het gemeentebestuur wil met het welstandsbeleid zorgen, dat ontwerpen en bouwplannen van goede kwaliteit zijn en passen in het huidige beeld. Daarom toetst de gemeente nieuwe bouwplannen aan dit welstandsbeleid.

De ontwikkeling vindt plaats ten oosten van de kern Rheeze. Rheeze is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De locatie Rheezerbrink 7a bevindt zich, zoals verwoord in de van toepassing zijnde Welstandsnota, in het essenlandschap. Door de veelheid en variatie aan beplanting is het landschap kleinschalig. De open essen vormen een contrast met deze kleinschaligheid. Het landschap wordt visueel hoog gewaardeerd.

De erven liggen verspreid, in linten langs de essen, of in clusters tussen de essen en kampen. De veelal oude erven hebben geen markante erfafscheidingen. De erfbeplanting en landschappelijke beplanting lopen in elkaar over. De erven worden gekarakteriseerd door een cluster van diverse opstallen in een losse strooiing. Later werden ook gebouwen meer evenwijdig geplaatst. De erven liggen met de achterzijde of zijkant naar de weg. In het gebied is veel karakteristieke bebouwing aanwezig zoals de hallenhuistypen (eind 19e eeuw) en de jonge ontginningsboerderijen (begin 20e eeuw). De boerderijen hebben verschillende dakvormen. Er zijn veel grote dakvlakken (riet of riet in combinatie met pannen) met lage goten. In de loop der tijd zijn nieuwe woningen in diverse stijlen toegevoegd. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de kenmerken van het gebied, zoals hier verwoord.

Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs

De beleidsnotitie 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is door de raad vastgesteld op 19 september 2006. Het hoofddoel van deze beleidsnotitie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkavels voor een woning toegekend worden, terwijl de deelnemer uit de vastgestelde waarde daarvan het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen. In principe mag, ter compensatie van de sloop van 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen, één compensatiekavel worden gerealiseerd. In het voorliggende geval, waarbij circa 1900 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt, mogen twee compensatiekavels worden gerealiseerd. In principe dient herbouw van de kavels op de bouwkavel zelf plaats te vinden. In het voorliggende plan wordt hier wat betreft één kavel, om landschappelijke redenen, van afgeweken. Deze bouwkavel wordt aansluitend aan de huidige bouwkavel gerealiseerd (zie voor de onderbouwing hiervan het inrichtingsplan in de bijlagen). Het voorliggende plan is daarnaast uitgewerkt conform de regels in de beleidsnotitie, waarbij wordt aangetekend dat de oostelijk gelegen woning een geschakeld bijgebouw krijgt van 230 m² (in plaats van de standaard van 100 m²). Deze woning zal een groter bijgebouw hebben, omdat;

- hier de opslag plaats zal vinden van werktuigen voor het onderhoud van het terrein;
- hier in de toekomst fotografie cursussen georganiseerd zullen worden.

Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid en is uitgewerkt conform de in het beleid beschreven en vastgelegde landschappelijke uitgangspunten.

3.5 Conclusie

Uit de voorgaande beleidstoets is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijk beleid.

4

WAARDENTOETS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Hieronder vallen flora & fauna, archeologie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

4.2 Natuurwaarden

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 EHS. Bij soortenbescherming heeft men te maken met de flora- en faunawet.

Flora en faunawet

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe, bepaalde handelingen waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Door middel van bureauonderzoek en een terreinonderzoek is er getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. De uitkomsten van het onderzoek zijn weergegeven in het rapport 'Toetsing Flora- en faunawet voor de sloop van oude stallen in Rheeze' (zie bijlagen, bijlage 2). Conclusie van het onderzoek is dat de aanwezigheid van beschermde broedvogels leidt tot de noodzaak om de sloop van de panden en de kap van bomen buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Ook als buiten de genoemde periode broedende vogels worden aangetroffen waar werkzaamheden worden verricht, dient te worden gewacht met de werkzaamheden tot de vogels het nest uit vrije wil hebben verlaten. Daarnaast zijn een aantal licht beschermde diersoorten aanwezig, maar dit zal niet leiden tot het vernietigen van hele populaties. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht,

Natura-2000 gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur

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 (79/43/EEG) en de 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.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Vanwege de aard van het voornemen (realisatie woningen en sloop stallen), en de kleinschaligheid worden negatieve effecten op Natura 2000- gebieden redelijkerwijs uitgesloten geacht. De plangebied is daarnaast op voldoende afstand van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS) gelegen.

4.3 Archeologische waarde

Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het verdrag van Malta en de wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk terplekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

Voor het voorgenomen plan is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlagen, bijlage 3). De conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Met het oog op de voorgenomen plannen en de aangewezen verwachtingsgebieden zijn voor twee van de drie voorgenomen bouwwerken archeologische maatregelen nodig. Het betreft de meest oostelijk gelegen woning en de meest westelijke. De derde woning in het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen reeds verstoord gebied en behoeft daarmee geen aanvullende maatregelen. Voor de andere twee woningen bestaan de volgende mogelijkheden:

1. De graafwerkzaamheden worden in het plangebied zoveel mogelijk beperkt en het ontwerp van de nieuwe inrichting wordt zodanig aangepast, dat de oorspronkelijke bodemopbouw (en daarmee de aanwezige archeologie) in het nieuwe plan behouden blijft. Dit betekent dat er voor de woning in het noordoostelijk deel van het plangebied niet dieper gegraven mag worden dan 60 cm beneden het huidige maaiveld en voor de westelijke woning niet dieper dan 70 cm –Mv. De randvoorwaarden voor behoud kunnen met de gemeente als bevoegde overheid worden besproken. De archeologisch hoge waarde zal daarbij als dubbelbestemming in het bestemmingsplan worden opgenomen. Aangezien binnen de voorgenomen planvorming zeer waarschijnlijk ophogingen plaatsvinden, is dit de meest waarschijnlijke optie.
2. Er vindt een nader waarderend onderzoek plaats naar de archeologische resten om vast te stellen in hoeverre sprake is van de aanwezigheid van behoudenswaardige vindplaatsen in het plangebied. Gezien de verstoringen in het plangebied zich beperken tot de bouwputten van de beide woningen zouden deze putten onder archeologisch

toezicht opgegraven kunnen worden (Archeologische Begeleiding, protocol Opgraven). Voor dit onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Hardenberg dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

3. Er kan gekeken worden naar een "mix" van optie 1 en 2, waarbij de bodem onder de ene woning binnen het plan behouden kan blijven met behulp van een dubbelbestemming, terwijl bij de andere gekeken wordt naar het daadwerkelijke archeologische risico met behulp van een waarderend vervolgonderzoek.

Bij de uitvoering van het plan moet worden voldaan aan de hiervoor benoemde conclusies van het uitgevoerde onderzoek (zie ook de bijlagen, bijlage 3).

4.4 Water

Het is verplicht om in elk bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. In deze waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

Europees beleid

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.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is in december 2009 opgesteld en geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat het Rijk voert in de periode 2009 tot en met 2015 om tot een duurzaam waterbeheer te komen. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. NWP is een opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is tevens eens structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogt en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. De volgende generaties moeten Nederland als veilig en welvarend waterland ervaren. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel van het NWP is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. De uitvoering van projecten van het NWP zijn al in volle gang. Zo hebben we in Nederland het Hoogwaterbeschermingsprogramma, programma's voor de rivierverruiming (Ruimte voor de rivier en de maaswerken) en stroomgebiedbeheersplannen zodat de waterkwaliteit wordt verbeterd.

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.

De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. Dus de provincie stelt de regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

Waterschap Velt en Vecht

Het waterschap Velt en Vecht heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost; de waterschappen Reest en Wieden, Groot Salland, Regge en Dinkel en Rijn en IJssel. Het nieuwe WBP 2010-2015 is op 27 oktober 2009 vastgesteld. In het waterbeheerplan staan de korte en de lange termijndoelstellingen van het waterschap. Het waterschap kiest daarbij voor ruimtelijke, duurzame oplossingen, zowel in tijd als kwaliteit, waarbij het gedachtegoed van het Waterbeheer 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water nadrukkelijk is meegenomen. Door de watertoets wordt er al meteen vroegtijdig nagedacht over de rol van water binnen een ontwikkeling.

Watertoets

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Velt en Vecht kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. De initiatiefnemer heeft het Waterschap Velt en Vecht geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zij bijlagen, bijlage 5). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'Normale procedure' van de watertoets moet worden doorlopen. Het waterschap Velt en Vecht heeft gezien de aard van het project en op basis van uitgevoerde de watertoets een specifiek advies uitgebracht. Dit advies is opgenomen in de bijlagen, bijlage 5.

Advies Waterschap Velt en Vecht

In kader van de watertoets heeft het waterschap het volgende advies gegeven:

1: Voor 'kwetsbaar water' betekent dit dat de waterkwaliteit wordt beschermd en verontreiniging wordt tegen gegaan. Voor het milieu-beschermingsgebied betekent dit dat de milieu-aspecten hier niet mogen verslechteren. Het waterschap adviseert om emissies van verontreinigingen naar grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

2: Uit informatie bij het waterschap blijkt dat binnen het plangebied een drukriolering 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 infiltreren op eigen perceel de voorkeur. Dit mag uiteraard niet leiden tot wateroverlast naar aanliggende percelen.

Schoon hemelwater van daken mag op oppervlaktewater worden aangesloten. Indien hemelwater wordt geloosd op een watergang van het waterschap dan is de 'Keur van het waterschap' van toepassing. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer Harry van der Geize.

Om vervuiling van de bodem-, grond-, en oppervlaktewater te voorkomen is het wenselijk om geen gebruik te maken van uitlogende (bouw-)materialen.

Conclusie

Wanneer rekening wordt gehouden met het advies van het waterschap vormt het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling..

4.5 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

5

MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.2 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5740 (zie bijlagen, bijlage 6). Conclusie van het onderzoek is dat uit milieukundig oogpunt geen bezwaar is tegen de bouw van nieuwe woningen op de voorziene locatie. De bodem wordt daarmee geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Geluid

Bij het aspect geluid is de Wet geluidshinder (Wgh) van toepassing. Deze wet heeft als doel het terugdringen van hinder als gevolg van geluid. De wet stelt bepaalde eisen aan de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De drie nieuw te realiseren woningen zijn als geluidsgevoelig aangemerkt. Op basis van deze wet dient bij het vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid door de akoestische situatie te beoordelen. De geluidsbronnen die de Wet geluidshinder behandelt zijn: industrielawaai, verkeerslawaai en railverkeerslawaai. Industrielawaai en railverkeerslawaai zijn op het voorliggende plan niet van toepassing omdat er geen spoorweg en industriegebied (of losstaande bedrijven) in de nabije omgeving gelegen zijn. Aangezien de woningen ook op relatief grote afstand van de weg (Rheezerbrink) worden gerealiseerd (op circa 50 meter) en ook geen andere bronnen van geluidsbelasting in de directe omgeving aanwezig zijn, is een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.4 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder ander beschreven wanneer en hoe overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen (de projectlocatie valt onder: inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling geldt dat een woningbouwlocatie niet in betekende mate bijdraagt wanneer deze niet meer dan 1500 woningen omvat.

Conclusie

De ontwikkeling is zo kleinschalig (<1500 woningen) dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek is derhalve niet van toepassing op de ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

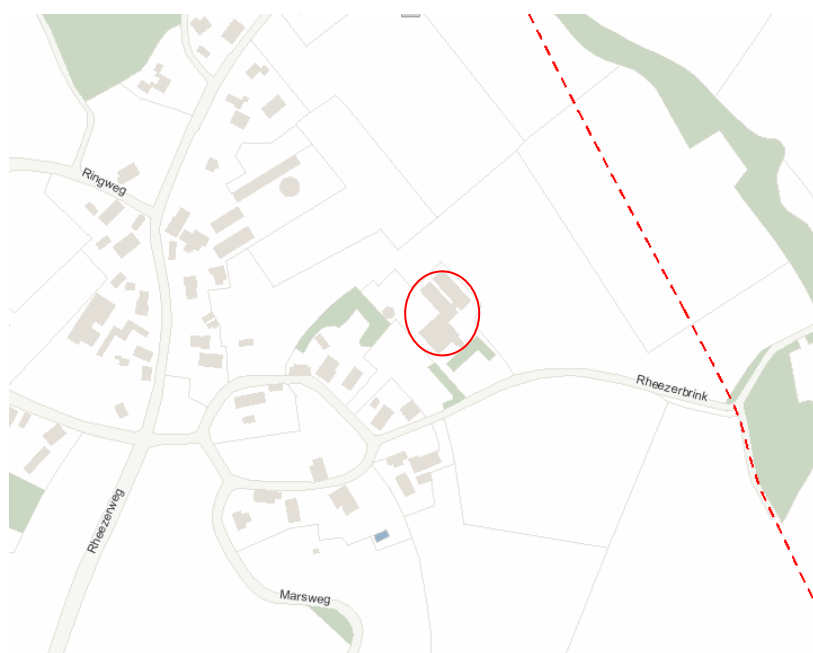
Het beleidsveld externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij onder andere: productie, opslag, verlading en gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Vanaf 1 januari 2010 zijn er strikte risicogrenzen die in milieuvergunningen en bestemmingsplannen moeten worden vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit gaat concreet om bedrijven die risicovol zijn, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, bijvoorbeeld tankstations met LPG-verkoop.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Hierdoor wordt het aantal personen in de omgeving van een risicovol bedrijf beperkt. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van een kansberekening.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vanaf 1 januari 2011 het toetsingskader bij planontwikkeling in de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft grondslag in de Wet Milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat er in de nabijheid van het plangebied, behoudens een buisleiding van de Gasunie die op ruim voldoende afstand ligt, geen externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn (zie figuur 11).



Figuur 11: Risicokaart' (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

5.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Aan de hand van de richtafstanden is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie in en rondom het betreffende plangebied. Het gaat hierbij dus enerzijds om de vraag of de voorgenomen 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 bij de nieuwe woningen in ernstige mate wordt aangetast. Anderszijds gaat het om de vraag of de nieuwe woningen geen beperkende invloed op de bedrijfsvoering van bestaande inrichtingen gaan hebben.

Aangezien er in het onderzoeksgebied, de directe omgeving van het plangebied, geen bedrijven aanwezig zijn, is er geen sprake van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat en worden ook bedrijven in de omgeving niet in hun ontwikkeling beperkt.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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 het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets 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.

De ontwikkeling betreft een realisatie van drie nieuwe woningbouwkavels. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Deze activiteiten worden niet aangemerkt als

M.E.R. beoordelingsplichtig. De locatie is niet gelegen in een kwetsbaar of gevoelig gebied dit kan worden gesteld door middel van de uitgevoerde flora en fauna onderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken.

Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige milieueffecten met zich meebrengt. Het plangebied ligt niet in een kwetsbaar of gevoelig gebied of in de directe omgeving daarvan. De onderzoeksresultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn daarbij positief. De ontwikkeling is daarom niet M.E.R. beoordelingsplichtig.

5.8 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.

6

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van het bestemmingsplan is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling en er is qua systematiek aangesloten op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'.

6.2 Opzet van de regels

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 regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2008). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden.

Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken namelijk:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

6.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 3 Wonen – Essen- en hoevenlandschap

De bestemming Wonen – Essen- en hoevenlandschap is toegekend aan het gehele plangebied.

3. Algemene regels

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 4 Anti-dubbelregel: Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 5 Algemene afwijkingsregels: In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Artikel 6 Algemene wijzigingsregels: Naast de algemene afwijkingsregels zijn er ook een aantal algemene wijzigingsregels die in dit artikel worden beschreven.

Artikel 7 Overige regels: Dit artikel omvat regels ten aanzien van de in dit plan genoemde wettelijke regelingen, de afstemming met de welstandstoets, seksinrichtingen en het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen, als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.

4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met

dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Artikel 8 Overgangsrecht: In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 9 Slotregel: Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

7

UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid van het te ontwikkelen plan.

7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Er wordt geconstateerd dat er geen waarden aangetast worden in het plangebied en in de directe omgeving. Verder zijn er geen milieukundige belemmeringen geconstateerd (zie hoofdstuk 5). Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op basis van artikel 3.1.1 lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moeten deze passen in de geldende gebiedskenmerken en bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken (zoals beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken bij de Omgevingsvisie Overijssel 2009). Bij Rood voor Rood-ontwikkelingen kan vooroverleg achterwege blijven, mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

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

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in dit bestemmingsplan weergegeven.

7.4 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. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

7.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk, en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.

BIJLAGEN

**Bijlage 1: Inrichtingsplan Rood voor Rood Wijnand,
Rheezerbrink 7a Rheeze (november 2012)**

Bijlage 2: Toetsing Flora- en faunawet voor de sloop van oude stallen in Rheeze

Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 4: De watertoets

Bijlage 5: Advies Waterschap Velt en Vecht

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek