

Bestemmingsplan Buitengebied
Hardenberg, Hoogenweg 5 te
Hoogenweg

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Stichting Baalderborg
Rapportnummer:	RB 20.029
Datum vrijgave:	30 september 2014
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Korte omschrijving van het plan	6
1.4 Planologisch kader	7
1.5 Doel	8
1.6 Verantwoording	8
1.7 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Ligging en historie	9
2.2 Het perceel en zijn omgeving	11
2.3 Het gewenste bouwplan	13
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	16
3.1 Nationaal beleid	16
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	16
3.1.2 <i>Zorgvisie</i>	16
3.1.3 <i>Ladder Duurzame Verstedelijking</i>	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	18
3.2.1 <i>Omgevingsverordening Overijssel</i>	22
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 <i>Landschapsidentiteitskaart Hardenberg</i>	24
3.3.2 <i>Ontwikkelingsvisie Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld, Sibculo</i>	26
3.3.3 <i>Volkshuisvesting</i>	28
3.3.4 <i>Duurzaam Hardenberg</i>	29
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	31
4.1 Archeologie	31
4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i>	31
4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	31
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	32
4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i>	32
4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	32
4.3 Bodem	33
4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i>	33
4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	34
4.4 Ecologie	34
4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i>	34
4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	35
4.5 Geluid	37
4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i>	37
4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	38
4.6 Luchtkwaliteit	40
4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i>	40
4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	41
4.7 M.E.R.-beoordeling	41
4.7.1 <i>Algemeen</i>	41

4.7.2	Doorwerking naar het plan	41
4.8	Milieu(hinder)	42
4.8.1	Algemeen.....	42
4.8.2	Doorwerking naar het plan	43
4.9	Verkeer en vervoer	44
4.9.1	Algemeen	44
4.9.2	Doorwerking naar het plan	44
4.10	Watertoets	47
4.10.1	Algemeen.....	47
4.10.2	Doorwerking naar het plan	48
5	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	49
5.1	Welstandsnota gemeente Hardenberg (vastgesteld december 2013).....	49
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	51
7	HOOFDSTUK 7 OVERLEG EN INSPRAAK	52
8	HOOFDSTUK 8 JURIDISCHE VORMGEVING	53
8.1	Algemeen.....	53
8.2	Toelichting op de planregels.....	53

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende partiële herziening is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. Het gewenste ruimtelijk initiatief omvat de bouw van een woonzorgcomplex met daarin 24 zorgwoningen voor de Stichting Baalderborg. Deze is voor mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking.

Daarnaast is vanuit een uitgevoerd woonwensenonderzoek inzichtelijk geworden dat er ook behoefte is aan de bouw van een aantal reguliere woningen op deze locatie in de vorm van appartementen. Om deze reden omvat het bestemmingsplan ook het juridisch kader om de bouw van een wooncomplex voor maximaal 4 wooneenheden in de vorm van appartementen naast het beoogde woonzorgcomplex en Hoogenweg 7 mogelijk te maken.

1.2 Aanleiding

In de regio Hardenberg, met name in de woonwijk Baalderveld, bevinden zich meerdere woonzorgvoorzieningen van de Stichting Baalderborg. Gezien de huidige concurrentie op de "markt" voldoet het merendeel van deze eenheden niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Zo zijn bijvoorbeeld slaapkamers te klein, grenzen woonkamers aan elkaar wat als ongewenst wordt beschouwd en zijn bovenetages slecht bereikbaar. De Stichting Baalderborg wil hierom een nieuwe voorziening realiseren op het terrein van de voormalige school op het perceel Hoogenweg 5 te Hoogenweg, eveneens gelegen in de gemeente Hardenberg.

Op de locatie Hoogenweg 5 staat zogezegd een voormalige basisschool. Circa 14 jaar geleden is de schoolfunctie beëindigd. Het gebouw is aan verpaupering onderhevig. Dit is een ongewenste situatie voor het dorp. De Stichting Baalderborg wil deze locatie gaan transformeren tot een woonzorglocatie in de vorm van een woonzorgcomplex met ruimte voor 24 zorgwoningen. De komst van een woonzorgcomplex levert een positieve impuls aan het behoud van de leefbaarheid van het dorp. Hierdoor verdwijnt ook deze aan verpaupering onderhevige bebouwing en krijgt de te herontwikkelen locatie een kwaliteitsimpuls. Tevens voorziet het plan in de bouw van een wooncomplex voor maximaal 4 wooneenheden in de vorm van appartementen. Hiermee wordt voldaan aan de behoefte voor woningbouw in Hoogenweg ten behoeve van de lokale bevolking. Ook wordt het parkachtige terrein aan de achterzijde van de bebouwing in zijn geheel meegenomen in dit bestemmingsplan met een bestemming 'Groen', hetgeen beter aansluit bij het feitelijk gebruik van het terrein ten opzichte van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap'.

Hierna volgt een luchtfoto van de locatie Hoogenweg 5 in Hoogenweg inclusief het parkachtige terrein aan de achterzijde van de bebouwing.



Om het plan te kunnen realiseren is het de bedoeling het bestaande schoolgebouw te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw woonzorgcomplex te realiseren en een wooncomplex met daarin 4 appartementen. Er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk bestaande, behoudenswaardige bomen te behouden. De te behouden waardevolle bomen zijn op onderstaande luchtfoto aangeduid met een groene stip, de te verwijderen bomen met een rode stip. In de bestemmingsplanregels is gereguleerd dat de te verwijderen bomen zonder afzonderlijke vergunning kunnen worden gerooid.



- te handhaven bomen
- te verwijderen bomen

Overzicht te behouden en te verwijderen bomen



Te slopen voormalig schoolgebouw

1.3 Korte omschrijving van het plan

Het is de bedoeling dat na de sloop van het schoolgebouw een geheel nieuw woonzorgcomplex voor 24 zorgwoningen en een wooncomplex voor 4 appartementen wordt gerealiseerd op het perceel Hoogenweg 5 te Hoogenweg. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op het bouwplan, hierna volgt een korte uiteenzetting van het bouwplan.

Woonzorgcomplex met zorgwoningen

Er zal sprake zijn van een woonzorgcomplex bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met kap, met in iedere bouwlaag ruimte voor 12 zorgwoningen. De te realiseren woonzorgeenheden zijn zorgwoningen. Een zorgwoning is bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere personen van een specifieke doelgroep die zorg nodig heeft.

Wooncomplex

Het wooncomplex is geprojecteerd tussen het te realiseren woonzorgcomplex en de woning Hoogenweg 7. Op basis van het uitgevoerde woonwensenonderzoek zoals deze nader is verwoord in paragraaf 3.3.3.2 is gebleken dat de meeste belangstelling uit gaat naar ouderenwoningen. Eén-derde van het aantal mensen dat belangstelling had gaf aan ook interesse in starterswoningen te hebben. Op basis van dit behoefteonderzoek wordt uitgegaan van een wooncomplex dat ruimte biedt aan 4 wooneenheden die geschikt zijn voor zowel starters als ouderen.

Voor de zorgvuldige inpassing van zowel het woonzorgcomplex als ook het wooncomplex is de Welstandsnota 2013 van toepassing. Het welstandsbeleid is weergegeven in hoofdstuk 5.

1.4 Planologisch kader

Het perceel Hoogenweg 5 te Hoogenweg is voor wat betreft het bestemmingsplan opgenomen in het vastgestelde en in werking getreden bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en is hierin bestemd als 'Maatschappelijk – Besloten heideontginningslandschap'. Het parkachtige terrein is momenteel bestemd als 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap'. Hierna volgt een weergave van de uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding.



De voor 'Maatschappelijk - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de adressen die in of bij het betreffende bestemmingsvlak zijn aangegeven:
- b.

<i>adres</i>	<i>nadere bestemming</i>	<i>max. aantal dienstwoningen</i>
Hoogenweg 5, Hoogenweg	School	0

De bouw van een woonzorgcomplex bestaande uit 24 zorgwoningen en de bouw van een wooncomplex voor maximaal 4 wooneenheden in de vorm van appartementen past niet binnen de aanwezige bestemming 'Maatschappelijk – Besloten heideontginningslandschap'. Ook kent het bestemmingsplan geen andere afwijkings- of wijzigingsbepalingen die medewerking aan het plan mogelijk maakt.

Medewerking aan het plan is mogelijk via het doorlopen van een procedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, te weten via een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. Voorliggend bestemmingsplan voorziet

hierin. Er zal ter plaatse van het woonzorgcomplex een bestemming 'Wonen - Woonzorgcomplex' worden toegekend. Ter plaatse van het wooncomplex zal een bestemming 'Wonen' worden toegekend, waarbij maximaal 4 wooneenheden worden toegestaan.

Tevens is er voor gekozen om het parkachtige terrein achter de lintbebouwing van Hoogenweg mee te nemen in dit bestemmingsplan en de bestemming 'groen' te geven. Deze bestemming past beter bij het perceel dan de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap', waarbij het deel van het grondgebied van het park dat door de Baalderborg Groep wordt gebruikt nader wordt aangeduid als 'Groen – specifieke vorm van groen woonzorgcomplex'.

1.5 Doel

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied en wordt verwoord dat het verzoek niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.7 Leeswijzer

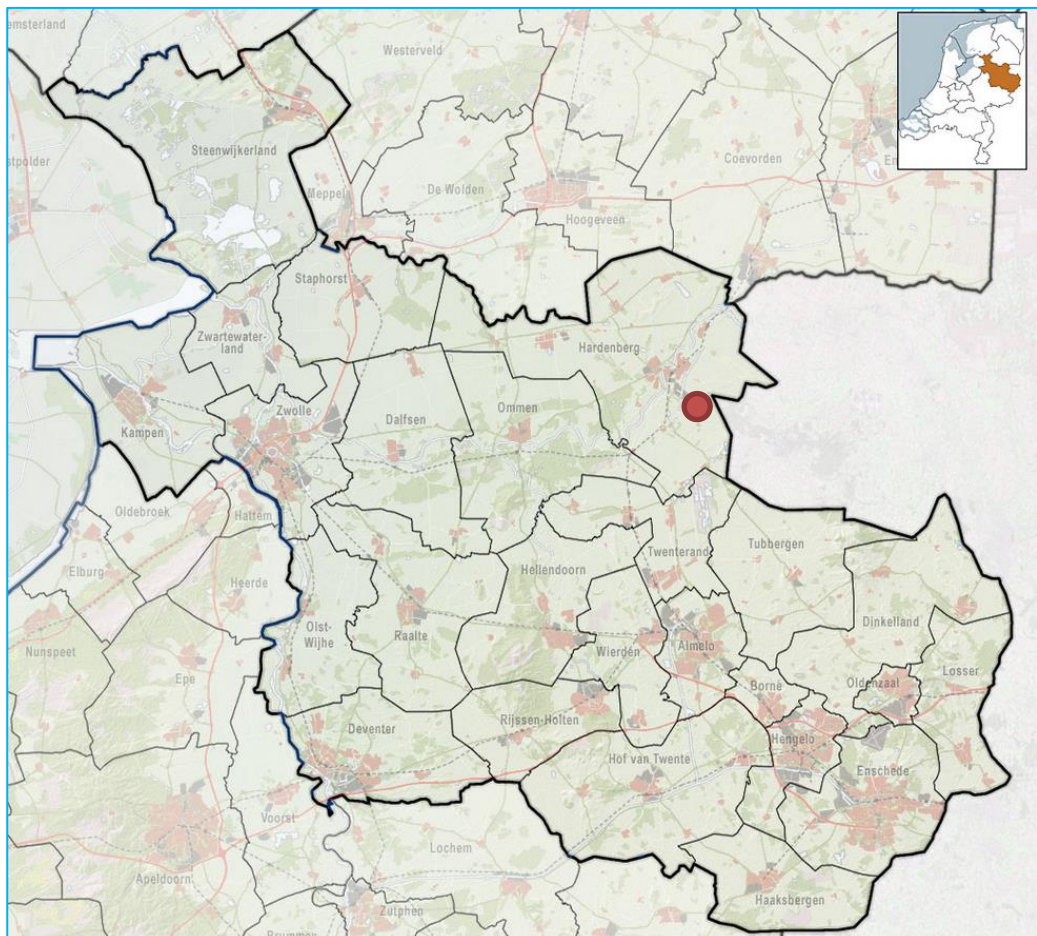
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat over de geldende welstandscriteria. In hoofdstuk 6 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 7 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 8 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de bestemmingsplanregels.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevindt zich aan de Hoogenweg 5 te Hoogenweg. Hoogenweg is een buurtschap binnen de gemeente Hardenberg en bevindt zich op een afstand van circa 1 kilometer ten zuidoosten van de kern Hardenberg.

Hieronder een weergave van de ligging van Hoogenweg (rode stip).



Nederland, provincie Overijssel, Gemeente Hardenberg en de ligging van Hoogenweg in één oogopslag.

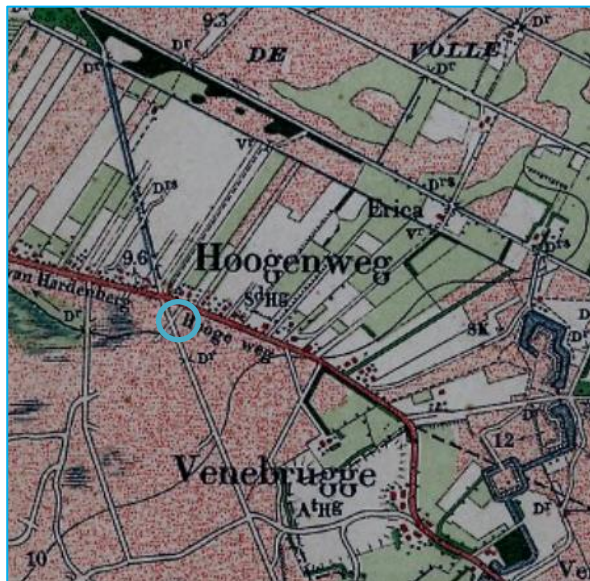
Historie buurtschap Hoogenweg

Over het buurtschap Hoogenweg wordt in de geschiedenisboeken vrijwel niets genoemd. Een meer bekende naam (althans in de regionale musea) is de Hardenbergerheide, nu beter bekend onder de naam Hardenbergerveld, waar in 1580 een grote veldslag plaatsvond tussen het Spaanse leger en de troepen van Willem van Oranje.

Hierna is op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal de groei en ontwikkeling van het buurtschap Hoogenweg in beeld gebracht. Hoogenweg is gelegen in een besloten heideontginningslandschap en is te karakteriseren als een wegdorp (het vormde een oude route naar Duitsland).

Hier is de heide eind 19e, begin 20e eeuw op regelmatige wijze ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Karakteristiek is het rechte wegenpatroon in blokvorm. Door beplanting langs de wegen, enkele boscomplexen en beplanting op de erven is het landschap relatief kleinschalig. De bebouwing in dit type landschap ligt verspreid of is geclusterd in buurtschappen. De erven liggen zowel aan de weg als verder afgelegen. Veel karakteristieke boerderijen zijn niet meer in agrarisch gebruik en veel van de oorspronkelijke landschappelijke- en erfbeplanting is verdwenen.

Op de hieronder weergegeven kaartbeelden van 1906, 1955 en 1987 is zichtbaar de doorgevoerde ontginning van de voormalige 'woeste gronden en heidelandschappen' tot een meer en meer blokvormig patroon van verkavelen. De locatie Hoogenweg 5 bevindt zich binnen de blauwe cirkel.



Anno 1906



Anno 1955



Anno 1987

2.2 Het perceel en zijn omgeving

Op onderstaande luchtfoto is het gehele plangebied indicatief ingetekend.



Bron : Bing Maps (hierin is de Grote Kattendijk weergegeven als 'Schietbaanweg').

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Hoogenweg en aan de oostzijde van de Grote Kattendijk. De Hoogenweg is de hoofdader in het dorp Hoogenweg, geasfalteerd, waarvan aan beide zijden een rijwielstrook gelegen en aan beide zijden voorzien van bomenrijen. Naast de hoofdweg bevindt zich aan één zijde van de weg een trottoir. Aan de Hoogenweg 5 bevindt zich het voormalige schoolgebouw, naar achteren gelegen ten opzichte van de naastliggende woningen.

Het landschapstype van Hoogenweg wordt omschreven als een Besloten Heideontginningslandschap. De huidige ruimtelijke kwaliteiten zijn:

- ✓ Rechthoekige kleinschalige verkaveling;
- ✓ Stuwwal bij grens met Duitsland;

- ✓ Bebouwingslint Hoogenweg;
- ✓ Verspreide bebouwing langs wegen, verspreid liggende erven;
- ✓ Rechthoekige erven in de verkavelingsrichting;
- ✓ Strak, rechtlijnig wegen patroon, zandwegen bij de stuwwal;
- ✓ Wegbeplanting, verspreide bosjes, perceelgrensbeplanting.

Hierna nog een tweetal foto's van het te slopen schoolgebouw.



2.3 Het gewenste bouwplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het gewenste bouwplan. Daartoe eerst een overzichtstekening van de mogelijke gewenste situatie als indicatie op een kadastrale ondergrond met daarop de project van de bouwvlakken zoals die op de bestemmingsplanverbeelding ook zijn weergegeven.



Bebouwing

Het woonzorgcomplex

Het woonzorgcomplex gaat ruimte bieden aan maximaal 24 zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Het is de bedoeling dat gebouwd wordt in twee bouwlagen met kap. De gewenste goothoogte bedraagt maximaal 7,5 m en de gewenste maximale bouwhoogte bedraagt 10,0 m.

De dakhelling bedraagt minimaal 18° en maximaal 40°. Het bestemmingsplan staat toe dat 50% van het gebouw van een plat dak mag worden voorzien. Daar waar sprake is van een plat dak bedraagt de maximale hoogte 7,5 meter en is via de verbeelding en de regels gereguleerd dat het platte dak niet is toegestaan op de eerste 10 meter van het gebouw van het woonzorgcomplex gemeten vanaf de zijde van de Hoogenweg. Zo wordt aansluiting gevonden bij het bebouwingsbeeld van de Hoogenweg.

Wooncomplex

Het wooncomplex is geprojecteerd tussen het te realiseren woonzorgcomplex en de woning Hoogenweg 7. Het wooncomplex biedt ruimte aan maximaal 4 wooneenheden. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7,0 meter en 10,0 meter en het gebouw wordt uitgevoerd in twee bouwlagen met kap, met een minimale dakhelling van 25°. Tevens mogen bijbehorende bouwwerken bij het wooncomplex worden gebouwd zoals bergingen en carports. Het wooncomplex zelf dient te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, de bijbehorende bouwwerken mogen daarbuiten gebouwd worden, maar wel binnen de woonbestemming. Hieronder een indicatieve weergave van het gewenste bouwplan van dit wooncomplex gezien vanaf de Hoogenweg.



Parkeren

In paragraaf 4.9 wordt uitvoerig ingegaan op het parkeren in relatie tot de parkeernormen. Voor het woonzorgcomplex zijn minimaal 12 parkeerplaatsen benodigd. Voor het wooncomplex zijn bij maximaal 4 wooneenheden 7 parkeerplaatsen benodigd. In totaliteit zijn 21 parkeerplaatsen ingetekend op de situatietekening. In het ontwerp is uitgegaan van 8 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers voor het wooncomplex en 13 voor bezoekers en personeel van het woonzorgcomplex. Langs de Grote Kattendijk zijn 9 parkeerplaatsen aanwezig en vanaf de Hoogenweg zijn 12 parkeerplaatsen bereikbaar. Op de hierna weergegeven tekening zijn de parkeerplaatsen terug te zien. De parkeerplaatsen die bereikbaar zijn vanaf de Hoogenweg en als langsparkeren zijn ingetekend langs het wooncomplex zullen een zekere uitwisselbaarheid met elkaar hebben qua gebruik voor het wooncomplex en het woonzorgcomplex.



Het terrein

De 'reguliere' bezoekersingang van het woonzorgcomplex bevindt zich aan de zijde van de Hoogenweg. Het halen en brengen van cliënten zal aan de achterzijde gebeuren door eigen busjes van Baalderborg. Personeel zal achter het gebouw parkeren.

Aan de zuidoostzijde van het perceel bevindt zich een parkachtig terrein. Een deel van dit terrein komt in gebruik van de Baalderborggroep en wordt gebruikt als wandelgebied van de bewoners van het woonzorgcomplex. Het terrein blijft eigendom van de gemeente Hardenberg. Op deze gronden worden geen gebouwen gebouwd om zodoende het groene karakter te borgen. Ook de rest van het parkachtige terrein wordt bestemd als 'Groen', wat beter aansluit bij de huidige functie van het perceel dan de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap'.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Beoordeeld wordt of het plan in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

Voor Hoogenweg zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het Rijksbeleid als zodanig niet doorwerkt op voorliggend bestemmingsplan.

3.1.2 *Zorgvisie*

De zorg moet effectief, veilig en op tijd zijn. Dat is het uitgangspunt van de overheid. Ook vindt de overheid het belangrijk dat patiënten en cliënten de kwaliteit van zorginstellingen kunnen vergelijken.

Vanaf 2012 investeert het kabinet jaarlijks vele miljoenen extra om de kwaliteit van de zorg te verbeteren en meer zorgpersoneel goed te scholen. Ook wil het kabinet kleinschalige zorgverlening stimuleren.

Kleinschalige zorgverlening

Het kabinet stimuleert (kleinschalige) zorgverlening waarbij de patiënten in een huiselijke omgeving wonen. Kleinschalige instellingen kunnen de zorg beter afstemmen op de patiënten.

De beschreven Rijks-zorgvisie sluit naadloos aan bij het plan van de Stichting Baalderborg Groep.

3.1.3 *Ladder Duurzame Verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot Hoogenweg 5

Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van een bijzondere doelgroep. In de regio Hardenberg, met name in de woonwijk Baalderveld, bevinden zich meerdere woonzorgvoorzieningen van de Stichting Baalderborg. Deze eenheden voldoen niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Zo zijn bijvoorbeeld slaapkamers te klein, grenzen woonkamers aan elkaar wat als ongewenst wordt beschouwd en zijn bovenetages slecht bereikbaar. De Stichting Baalderborg wil hierom een nieuwe voorziening realiseren op het terrein van de voormalige school op het perceel Hoogenweg 5 te Hoogenweg.

Het woonzorgcomplex is gericht op het huisvesten van bewoners met een verstandelijke en lichamelijke beperking, een bijzondere doelgroep dus. Voor het reguliere wooncomplex heeft een uitgevoerd woonwensenonderzoek uitgewezen dat vanuit de lokale omgeving er behoefte is naar woonappartementen in Hoogenweg voor zowel ouderen- als jongerenhuisvesting. Er wordt ten aanzien van het wooncomplex gebouwd om in de lokale behoefte te voorzien, er wordt voldaan aan trede 1.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 2 in relatie tot Hoogenweg 5

In eerste aanleg is van belang om te bepalen wat het stedelijk gebied is. De toelichting op de SER Ladder voor Duurzame Verstedelijking geeft daarover het volgende aan:

Wat is stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van de gebiedsspecifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaand stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

De gronden zijn momenteel bestemd als 'Maatschappelijk – Besloten heideontginningslandschap'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn hier maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de locatie staat nog de bebouwing van een voormalig schoolgebouw. Gezien de ligging ten opzichte van bestaande infrastructuur en het bestaand bebouwingslint van Hoogenweg en de aard van de omgeving kan worden gesteld dat er sprake is van 'stedelijk gebied'. Een bestaand (en aan verdergaande verpaupering onderhevig) voormalig schoolterrein, wordt getransformeerd tot een woonzorgcomplex. Trede 2 is van toepassing. Er wordt voldaan aan de SER-Ladder voor duurzame verstedelijking. Trede 3 is niet (meer) nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft de status van een Verordening ex artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie Overijssel haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030.

In de Omgevingsvisie is aangegeven wat volgens de provincie de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten (GS) opdragen deze te realiseren.

Twee allesbepalende elementen in de Omgevingsvisie zijn de beleidselementen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft hierover het volgende aan.

Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: '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'.

Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat voor de locatie Hoogenweg dan om het volgende: dan om het volgende:

- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving wordt de zogenaamde SER-ladder toegepast. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. De ontwikkeling voldoet aan de SER-ladder.

Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit vraagt zij onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelperspectief

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 het "Ontwikkelingsperspectief"

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming "Maatschappelijk" naar een woonbestemming voor een woonzorgcomplex en een wooncomplex. De wijziging van bestemming gaat niet ten koste van waardevolle landbouwgronden of levert belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven. Het bestaande erf is al voorzien van een stevige groenstructuur die grotendeels blijft bestaan. In het ontwerp van de bebouwing vindt een kwaliteitsslag plaats waarbij het verpauperende gebouw plaats maakt voor een nieuwe, hoogwaardige invulling. Het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied - accent productie - schoonheid van de moderne landbouw" verzet zich niet tegen de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie tot woonzorglocatie en woonlocatie.

Gebiedskenmerken.

Bij ontwikkelingen wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit versterken. Dit doet de provincie vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel aan de hand van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch

cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) en worden de specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen genoemd.

Kaart natuurlijke laag

Er is sprake van een natuurlijke laag, categorie 'dekzandvlakte en ruggen'. Hieronder is dat zichtbaar gemaakt.



Ambitie

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken, en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevig landschappelijk jasje krijgen.

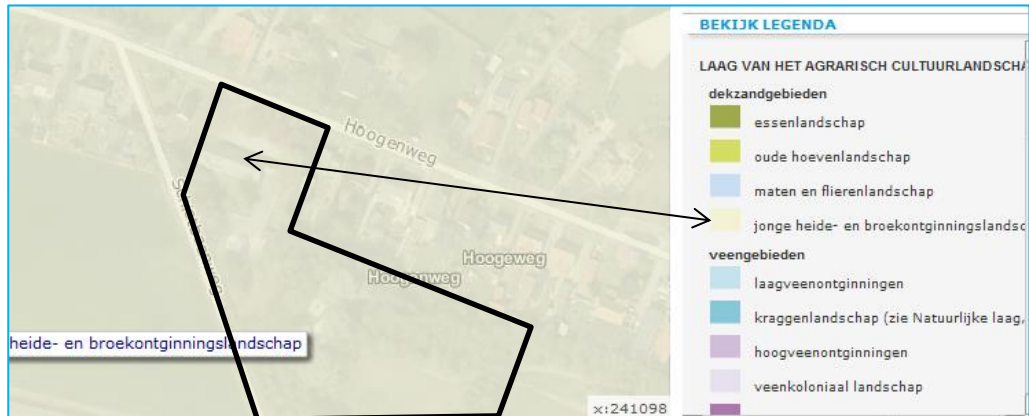
Sturing: Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende structuren en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtemaat.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De ambitie is om het gebied een stevige impuls te geven ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. In de huidige situatie is de bebouwing aan verpaupering onderhevig en daarmee een doorn in het oog voor het dorp. Baalderborg wil hier een nieuw woonzorgcomplex realiseren waarbij zoveel als kan de bestaande kenmerkende en waardevolle groenstructuur blijft bestaan. Er wordt een zorgvuldig architectonisch ontwerp gekozen om vanuit deze invalshoek een kwaliteitsslag na te streven. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de natuurlijke laag.

Kaartlaag 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Er is sprake van een 'laag van het agrarisch cultuurlandschap', categorie 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. Hieronder is dat zichtbaar gemaakt.



Voor de jonge heide- en broekontginningslandschap is de ambitie de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Hier komt dat tot zijn recht doordat de beeldbepalende bomen de lintbebouwing van de Hoogenweg begeleiden. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

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

Het erf is al goed landschappelijk ingepast door de robuuste groene mantel om terrein. Deze blijft, behoudens een paar te kappen bomen, grotendeels intact. Een deel van het terrein krijgt te maken met een stevige transformatie, het oude schoolgebied wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt een woonzorgvoorziening en een wooncomplex. De kwaliteit wordt gezocht in het architectonische ontwerp van de gebouwen. Er vindt daarbij geen aantasting plaats van bestaande dragende structuren. Tevens worden de gebouwen onderdeel van de bestaande lintbebouwing.

Kaartlaag 'stedelijke laag'

Vanuit de kaart Stedelijke laag zijn er geen nadere aanduidingen op het gebied gelegd, waarmee rekening gehouden dient te worden.

Kaartlaag 'lust en leisure'

Vanuit de kaart 'lust en leisure' geldt geen nadere aanduiding waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

3.2.1 Omgevingsverordening Overijssel

Voor bestemmingsplannen geldt dat zij moeten voldoen aan een aantal aspecten die in de Omgevingsverordening Overijssel zijn weergegeven. Hieronder worden de belangrijkste aspecten weergegeven.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. In dit plan wordt daaraan voldaan. Het woonzorgcomplex is gericht op het huisvesten van bewoners met een verstandelijke en lichamelijke beperking, een bijzondere doelgroep dus. Voor het reguliere wooncomplex heeft een uitgevoerd woonwensenonderzoek uitgewezen dat vanuit de lokale omgeving er behoefte is naar woonappartementen in Hoogenweg voor zowel ouderen- als jongerenhuisvesting. Er wordt ten aanzien van het wooncomplex gebouwd om in de lokale behoefte te voorzien.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

Het plangebied valt onder bestaand bebouwd gebied en daarom is de kwaliteitsimpuls groene omgeving niet van toepassing. Wel is aan te geven dat er binnen dit bestaand bebouwd gebied gebruikt wordt gemaakt van een bestaande bebouwde locatie, derhalve zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.4 Is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het bestemmingsplan legt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Er is in dit geval sprake van een inbreidingslocatie in bestaand bebouwd gebied binnen het buurtschap Hoogenweg. Het betreft de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie tot een woonzorgcomplex van 24 zorgwoningen en een wooncomplex met 4 appartementen. Er wordt voldaan aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, dragen bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit die aansluit bij de geldende gebiedskenmerken zoals die zijn genoemd in paragraaf 3.2.1.

De nieuwe ontwikkeling past tevens binnen het ontwikkelingsperspectief uit de Omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Het plan voorziet in een herbestemmingsopgave in de bestaande kern Hoogenweg. Het plan ligt binnen bestaand bebouwd gebied aan de Hoogenweg en niet in het buitengebied, zodoende is de kwaliteitsimpuls groene omgeving niet van toepassing.

Artikel 2.2 Woningbouw

Er wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Ten aanzien van het woonzorgcomplex wordt gebouwd voor een bijzondere doelgroep. Het verzoek is in overeenstemming met dit onderdeel.

Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid op basis van de omgevingsvisie

Het provinciaal beleid spreekt over zorgvuldig ruimtegebruik/SER-ladder. Met de voorgestelde herontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van de SER-ladder. Een reeds bestaande en bebouwde locatie in een bestaande dorpskern (bestaand stedelijk gebied) wordt getransformeerd in een nieuwe functie die een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid en het voorzieningenniveau binnen het dorp Hoogenweg. Vanuit de kaartlagen kan worden gesteld dat er sprake kan en mag zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er is sprake van transformatie. Bestaande en verouderde bebouwing wordt gesloopt. Er komt een nieuwe, in de omgeving passende woonzorgvoorziening voor terug waarbij initiatiefnemer in wil zetten op een hoogwaardig architectonisch ontwerp, waarbij de aanwezige landschapskarakteristiek intact blijft (behoud van de groene mantel, behoud van waardevolle bomen). Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid. De kwaliteitsverbetering wordt bereikt door het verwijderen van de voormalige school en een herontwikkeling waarbij in het ontwerp van de bebouwing zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de bestaande en waardevolle groenstructuren. Ook het positief 'meebestemmen' van het parkachtig terrein in de vorm van een bestemming 'Groen' borgt het behoud van het groene karakter van dit park.

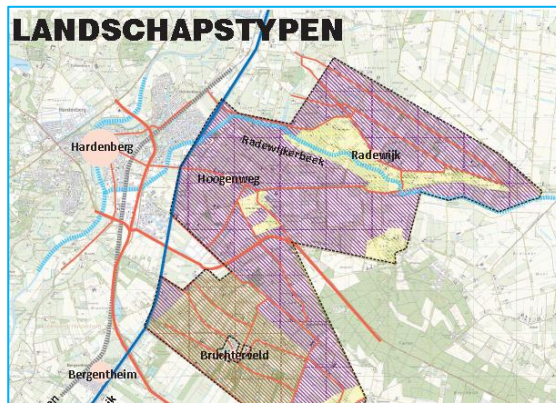
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Landschapsidentiteitskaart Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft voor haar buitengebied een nieuw bestemmingplan vastgesteld. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is.

De Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK) zijn opgesteld om de identiteiten van de deelgebieden te kunnen bepalen. In de LIK's worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van de deelgebieden vastgelegd. De LIK vormt daarmee de basis voor het opgestelde bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg.

Op de landschap identiteit kaart (LIK) is af te lezen dat het plangebied ingedeeld wordt binnen het gebied 'Besloten Heideontginningslandschap'.



De LIK Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld, Sibculo bestaat uit een beknopte schematische weergave van de sterke punten, zwakke punten, kansen en bedreigingen voor het gebied. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit, omdat ze bepalend zijn voor de manier waarop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast. Hierna het schema, waarmee in de totstandkoming van de (landschappelijke) inpassing en het stedenbouwkundig ontwerp zoveel als mogelijk en relevant rekening mee gehouden dient te worden.

Beelton heideontginning landschap	Bebouwing	Routing	Verkaveling	Beplantingspatronen	Erven
Sterk	<ul style="list-style-type: none"> - bebouwingslint Hoogenweg - verspreide bebouwing langs wegen 	<ul style="list-style-type: none"> - ontsluiting oost-west gericht - strak, rechtlijnig wegenpatroon - oude zandwegen nabij stuwwal 	<ul style="list-style-type: none"> - rechthoekige, kleinschalige verkaveling 	<ul style="list-style-type: none"> - wegbepanting - verspreide bosjes - perceelgrensbepanting 	<ul style="list-style-type: none"> - verspreide ligging erven - rechthoekige erven, in de verkavelingsrichting, met kopgevel naar de weg - veel erven met erfbepanting
		5	4 5 11	3 4	5 6 12
Zwak					erven zonder beplanting
Kansen	<ul style="list-style-type: none"> - nieuwe woningen in het bebouwingslint van Hoogenweg 	<ul style="list-style-type: none"> - verbeteren verkeersveiligheid Hoogenweg - Herstel oud wandelpad langs de Radewijkerbeek - grens Duitsland Nederland oppakken als toeristisch thema - recreatieve ontwikkeling kanaal Almelo - De Haandrik 	<ul style="list-style-type: none"> - verbetering landbouwstructuur door kavelruil 	<ul style="list-style-type: none"> - herstel en onderhoud van perceelgrensbepanting en bosjes - aanleg en herstel erfbepanting 	<ul style="list-style-type: none"> - verbetering landschappelijke inpassing
Bedreigingen					

Massa/ ruimte en reliëf	Grond-/ landgebruik	Functie & activiteit	Licht & donkerte	Natuur	Geur
- kleinschalig gebied met open ruimten - Duitse grens met stuwwal is zichtbaar vanuit omgeving (m.n. vanuit Oude en Nieuwe veen) 1 10	agrarisch 1 6	- landbouw en wonen - boerderijen met nieuwe functies 1 6		- hoge biodiversiteit Radewijk Voorin, Wellshoek en stuwwal bij Kloosterhaar - bos de Blokkies - kleine gemengde loofbosopstanden 6	
Radewijkerbeek is slecht herkenbaar in het landschap	- zandwinning bij Kloosterhaar en Sibculo - matige verkaveling 2			lage biodiversiteit in groot deel van het gebied	
- behoud zichtlijnen o.a. vanuit bebouwingslinten - verbeteren zichtbaarheid Radewijkerbeek in het landschap	- verbetering landbouwstructuur door vrijwillige kavelruil - bij gebied passende eindbestemming voor zandwinlocaties	- ruimte voor nieuwe kleinschalige economische functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's) - splitsing voormalige boerderijen in meerdere wooneenheden		- stimuleren en aanleggen van natte natuur (gebruik maken van kwel) - Radewijkerbeek oppakken als natte natuurstructuur - herstel en onderhoud bosjes	
				verminderen waterkwaliteit en kwantiteit kwelwater	hoge geurbelasting Ebbenbroek, omgeving oosten en westen van Radewijk

Enkele aanknopingspunten vanuit deze SWOT-analyse ten gunste van de herbestemmingsopgave zijn de volgende:

STERK

- Bebouwingslint Hoogenweg. Dit blijft intact, de locatie is al bebouwd en blijft bebouwd;
- Veel erven met beplanting. Dit blijft in de nieuwe situatie zoveel als mogelijk behouden door het handhaven van een groot aantal bomen op het terrein, zodat dit sterke punt intact blijft. De te handhaven bomen zijn ook weergegeven op kaart.

KANS

- Nieuwe woningen in het bebouwingslint van Hoogenweg. Met voorliggend bestemmingsplan wordt mede voorzien in het toevoegen van nieuwe woningen (al dan niet in de vorm van een wooncomplex) in het bestaande bebouwingslint.

3.3.2

Ontwikkelingsvisie Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld, Sibculo

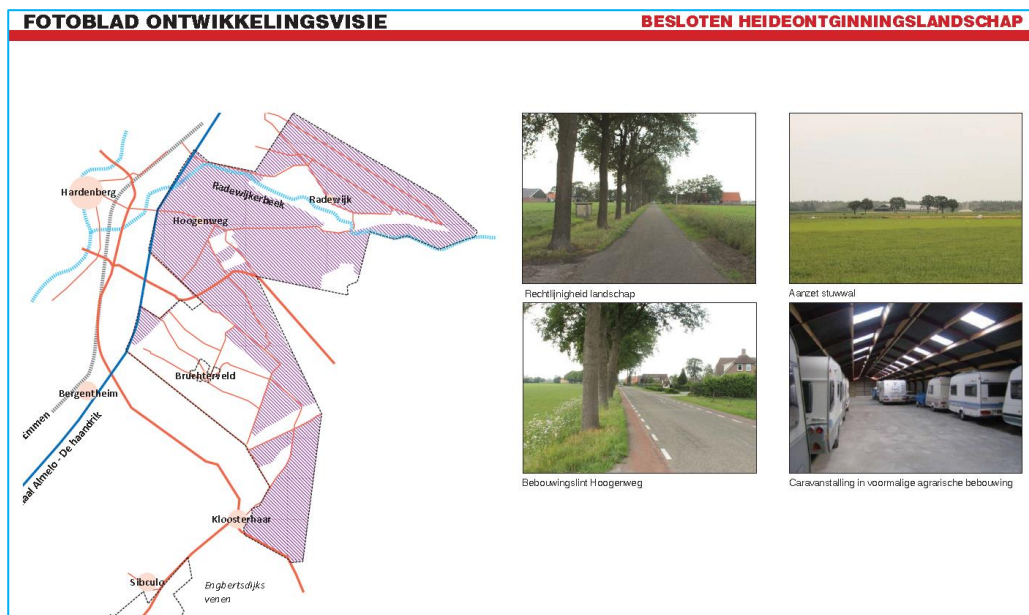
In de Ontwikkelingsvisie is per deelgebied een visie (wensbeeld) op de toekomstige ontwikkeling gegeven, rekening houdend met de gebiedskenmerken uit de LIK's.

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente wil dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op een duurzame manier de ruimtelijke kwaliteit versterken. Volgens de visienota Buitengebied is ruimtelijke kwaliteit de eigen identiteit van een gebied. Deze identiteit wordt uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke kwaliteit blijkt uit de gebiedskenmerken en wordt bereikt als deze met elkaar in evenwicht zijn.

Het perceel Hoogenweg 5 te Hoogenweg bevindt zich binnen de Ontwikkelingsvisie Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld en Sibculo, zoals deze als volledige bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Hieronder volgen de relevante onderdelen uit de Ontwikkelingsvisie die voor het plangebied relevant zijn.

Het gebied bevindt zich in het zogeheten 'Besloten Heideontginningslandschap'.



Huidige ruimtelijke kwaliteiten

- Rechthoekige kleinschalige verkaveling;
- Stuwwal bij grens met Duitsland;
- Bebouwingslint Hoogenweg;
- Verspreide bebouwing langs wegen, verspreid liggende erven;
- Rechthoekige erven in de verkavelingsrichting;
- Strak, rechtlijnig wegen patroon, zandwegen bij de stuwwal;
- Wegbeplanting, verspreide bosjes, perceelgrensbeplanting.

Ontwikkelingsvisie

Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur, economie (kleinschalige bedrijvigheid).

- Faciliteren van bestaande functies;
- Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding (kamperen bij de boer);
- Bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB;
- Toename van de biodiversiteit in stuwwal Sibculo, Kloosterhaar.

Voor voorliggend bestemmingsplan kan gesteld worden dat het bestaande bebouwingslint van Hoogenweg intact blijft en dat het karakter van verspreide bebouwing langs wegen blijft bestaan. Ook de robuuste wegbeplanting en de perceelgrensbeplanting blijft grotendeels intact. Een kernwoord is verder het wonen. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex en een regulier wooncomplex, zodat het initiatief in overeenstemming is met de Ontwikkelingsvisie voor het gebied.

3.3.3 Volkshuisvesting

3.3.3.1 Prestatie-afspraken gemeente met provincie (midterm review 2012)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg en het college van Gedeputeerde Staten van de provincie hebben afspraken met elkaar gemaakt over het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de provincie ten aanzien hiervan.

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan wordt ingezet op een te realiseren woonzorgcomplex van 24 zorgwoningen en daarnaast een regulier woningbouwprogramma van maximaal 4 wooneenheden in de vorm van appartementen is hieronder een uiteenzetting gemaakt van deze 2 componenten.

De woonzorgvoorziening ligt op 1,5 km afstand van de wijken Baalder en Baalderveld. Hier heeft de Baalderborg Groep een groot aantal voorzieningen. Deze huidige voorzieningen van Baalderborg voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast heeft de Baalderborg Groep de visie dat zoveel mogelijk wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van haar cliënten. Deze woonwensen blijken hetzelfde te zijn als andere mensen. Dus zijn er cliënten die graag in het centrum of in een wijk wonen, maar ook cliënten die in kernen als de Hoogenweg wensen te wonen.

Verder is vanuit het verleden een grote groep cliënten in de wijk Baalderveld gaan wonen. Het gaat om circa 150 cliënten in die wijk. Er is de wens om dit meer te spreiden en daarom zullen een aantal bestaande cliënten vanuit Baalderveld naar Hoogenweg verhuizen.

Ook geldt dat de afstand van de centrumwijken in Hardenberg tot de locaties waar in Hardenberg de dagactiviteiten plaatsvinden niet veel minder te zijn dan vanuit de locatie Hoogenweg. Met het vrijkomen van de locatie van het voormalige schoolgebouw kan een win-win situatie worden bereikt. Tevens kan een aantal bestaande cliënten die graag in een meer landelijke en open omgeving willen wonen dit straks aan de Hoogenweg 5 gaan doen.

Bouwopgave nieuwbouwwoningen

Op basis van provinciaal beleid (Primos 2011) wordt tot 2020 voorzien in een toename van circa 18.500 huishoudens in de regio West Overijssel. Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is bouwen voor de lokale behoefte, het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Hardenberg heeft tot 2015 een harde woningbouwcapaciteit van maximaal 2250 woningen. Voor de looptijd van deze prestatieafspraken richt de gemeente Hardenberg zich op het realiseren van netto 910 woningen.

Van deze 910 toe te voegen nieuwe woningen realiseert de gemeente 510 woningen op locaties binnen feitelijk bebouwd gebied. Onder feitelijk bebouwd gebied wordt verstaan een gebied dat geheel omsloten is door binnenstedelijke bebouwingsranden.

De gemeente Hardenberg wil aan de eigen inwoners voldoende mogelijkheden bieden om zich te huisvesten. Belangrijke uitgangspunten voor het huidige en toekomstig gemeentelijk woonbeleid zijn het bouwen op basis van de woonbehoefte, het behouden

van de (hoge) kwaliteit van de woon- en leefomgeving, zorgvuldig ruimtegebruik vanuit het streven naar ruimtelijke kwaliteit, het bieden van mogelijkheden aan ouderen om zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving te blijven wonen, het bieden van mogelijkheden voor vrije kavels, particulier opdrachtgeverschap en zelfbouw en het voorkomen van verpaupering. De gemeente wil daarbij een aantrekkelijke gemeente blijven voor haar inwoners en naar behoefte bouwen in de kernen. Dit is nodig om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau vast te kunnen houden. Initiatief en betrokkenheid van de inwoners is daarbij essentieel.

Om te bepalen of er lokale behoefte is om te bouwen op deze bestaande, bebouwde locatie is een woonwensenonderzoek uitgevoerd via een enquête. Hierna de resultaten daarvan.

3.3.3.2 *Woonwensen onderzoek*

Door de Stichting Baalderborg Groep en bouwbedrijf Dijkhuis is een woonwensenonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken in hoeverre er potentie en interesse is om op de locatie aan de Hoogenweg 5 naast het te realiseren woonzorgcomplex te voorzien in een regulier wooncomplex. Het onderzoek is uitgevoerd in de weken 50 en 51 van het jaar 2013. Het enquêteformulier is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van de enquête. In totaal is de enquête onder 1000 mensen verspreid, waarbij in totaliteit 150 mensen hebben gereageerd. De enquête is verspreid in een ruime straal om de kern Hoogenweg heen:

Samengevat geeft het woonwensenonderzoek aan dat circa 16 huishoudens serieus interesse hebben in het wonen op de locatie aan de Hoogenweg 5 te Hoogenweg.

Als voorkeursvariant voor type woning komt een appartement met 47,8 % als meest gewenste woonvorm het meest voor, gevolgd door een vrijstaande woning met 32,6%. Vanuit de lokale behoefte lijkt er voldoende animo te zijn voor het daadwerkelijk wonen op de locatie Hoogenweg 5.

Op basis van dit behoefteonderzoek wordt in voorliggend bestemmingsplan uitgegaan van 4 wooneenheden die geschikt zijn voor zowel starters als ouderen. Dit moet ook uitwisselbaar zijn in de toekomst. Om hieraan gevolg te geven zal, mede in overleg met Plaatselijk Belang Hoogenweg, een plan op basis van de 4 wooneenheden worden gepresenteerd. Er zal eerst voldoende verkocht moeten zijn voordat met de bouw daadwerkelijk gestart gaat worden. Er wordt dus gebouwd op basis van werkelijke behoefte. Indien mocht blijken dat te zijner tijd de situatie is veranderd en de belangstelling voor de 4 wooneenheden niet voldoende is, dan zal verder worden uitgezocht of er onder de bewoners van Hoogenweg meer behoefte is aan een vrijstaande of dubbele woning. In dit bestemmingsplan is in de bestemmingsplanregels hiertoe een afwijkingsregeling opgenomen. Voorwaarde is hierbij een nadere uitwerking van het behoefteonderzoek.

3.3.4 **Duurzaam Hardenberg**

Hardenberg wil een duurzame en een klimaatneutrale gemeente worden. Deze ambitie wordt verwoord in de kadernotitie 'Duurzaam Hardenberg' (oktober/november 2007). De gemeente houdt zich voorlopig aan het bereiken van de doelen 30 % minder CO₂

uitstoot, 20 % energiebesparing en 20 % inzet duurzame energie. Gestreefd wordt naar regionale energieopwekking.

Binnen duurzaamheid is prioriteit gegeven aan de aanpak van het klimaatprobleem. Op basis van de trias energetica (energiebesparing – inzet duurzame energie – efficiënt gebruik fossiel) is gekozen voor drie sporen: de eigen organisatie (goed voorbeeld geven), de burgers thuis en op school en het maatschappelijk speelveld (bedrijven, zorg, kerken). Begonnen is met het uitvoeren van een energiescan op CO2 uitstoot in de gemeente om de primaire doelgroepen te bepalen. Dit zijn de huishoudens en de bedrijven waaronder de gemeente. Hierop is de keus voor de projecten gebaseerd. De projecten zijn opgenomen in een convenant Klimaataanpak Hardenberg, dat is afgesloten met de provincie Overijssel. De provincie zorgt voor cofinanciering van deze projecten.

De vervolgnota Duurzaam Hardenberg (2008) tracht een beeld te geven van de voortgang en ontwikkelingen rond Duurzaam Hardenberg sinds behandeling van de kadernotitie 'Duurzaam Hardenberg' in oktober/november 2007 én instemming te verkrijgen met de huidige aanpak, prioritering en het beschikbaar stellen van benodigde middelen. In deze vervolgnota staat onder andere genoemd dat er een paragraaf duurzaamheid opgenomen dient te worden in bestemmingsplannen. Het is overigens zo dat een initiatiefnemer zelf kiest in hoeverre het aspect duurzaamheid wordt doorgevoerd in het plan.

Ten aanzien van het aspect duurzaamheid kan gesteld worden dat de Baalberborg Groep zonnepanelen gaat plaatsen op de daken van het hoofdcomplex en levert op die wijze een bijdrage aan het thema duurzaamheid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

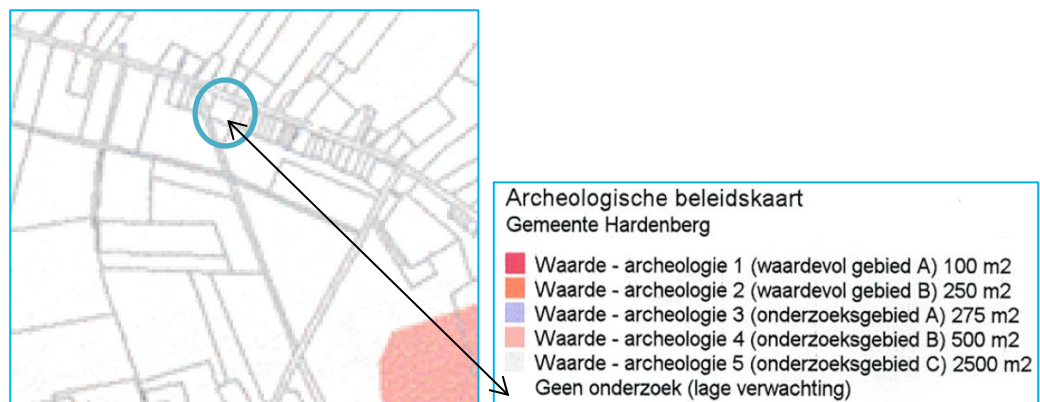
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

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

4.1.2 Doorwerking naar het plan

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg blijkt dat het perceel geen nadere dubbelbestemming ten aanzien van het onderdeel archeologie kent. Ook de archeologische beleidskaart van de gemeente Hardenberg geeft aan dat het gebied een 'witte' kleur heeft, hetgeen staat voor 'lage verwachting – geen onderzoek'. Nader onderzoek naar archeologie is niet aan de orde. Hieronder een weergave van de archeologische beleidskaart.



4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

4.2.1 *Aanleiding en doel*

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

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

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

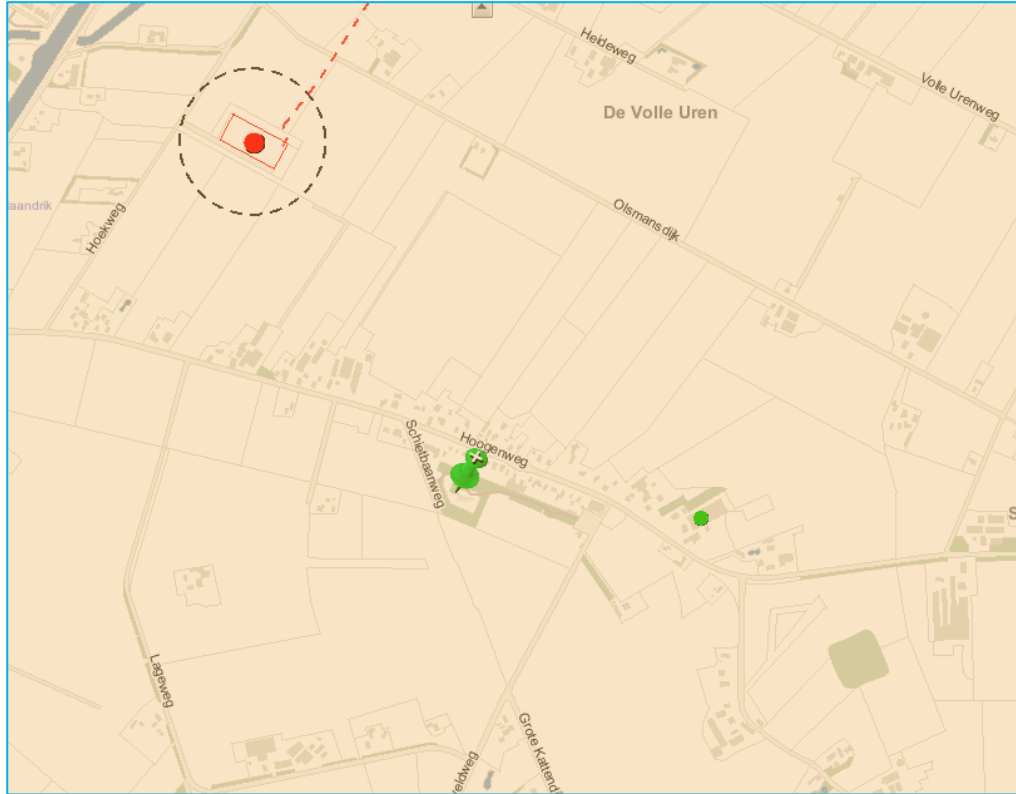
4.2.2 *Doorwerking naar het plan*

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen (ook zorgwonen) zijn niet aangemerkt als risicoveroorzakende inrichting.

Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de woningbouwplannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.

In de directe nabijheid bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Wel bevindt zich op een afstand van circa 720 meter richting het noordwesten een Bevi-inrichting, het betreft hier een gaswinningslocatie, welke onder de verantwoordelijkheid valt van het Ministerie van EL & I. Deze heeft een zogeheten risicocontour van PR 10^{-6} van 150 meter.

Binnen deze 150 meter mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd. Het te realiseren woonzorgcomplex bevindt zich op een afstand van circa 720 meter en bevindt zich buiten het invloedgebied van deze winningslocatie, zodat geen nader onderzoek naar externe veiligheid hoeft plaats te vinden. Hieronder de kaart.



Uitsnede risicokaart, bron : www.nederland.risicokaart.nl

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

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

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

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse.

De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere bouwvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt ter plaatse een woonzorgvoorziening gebouwd die aan meerdere van de bovenstaande voorwaarden voldoet, zodat er noodzaak is tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Door onderzoeksbureau EcoReest BV is eind 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek met kenmerk 091031 d.d. 14 december 2009 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Er is geconcludeerd dat er op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor een woonfunctie van het terrein.

4.4 Ecologie

4.4.1 Aanleiding en doel

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

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

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

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

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

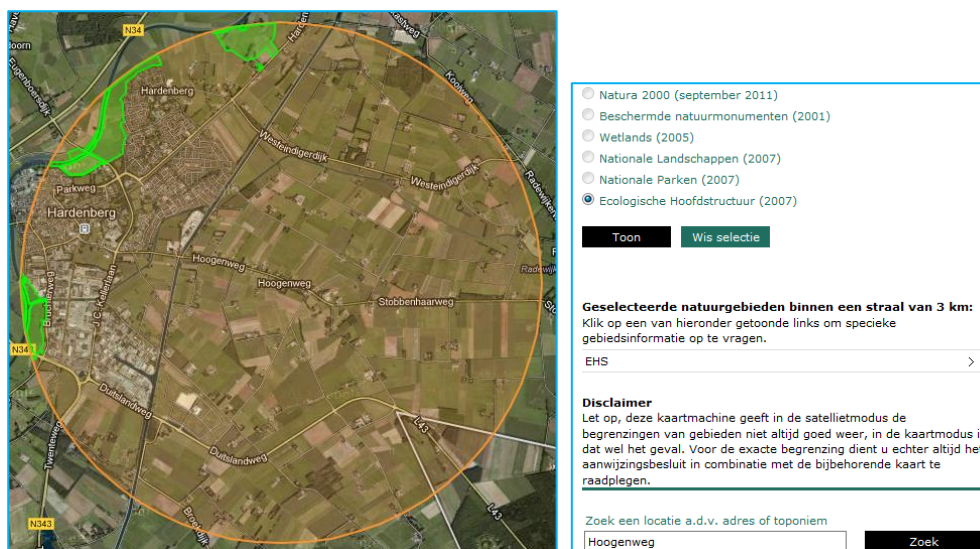
4.4.2 **Doorwerking naar het plan**

Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



In het midden van de cirkel bevindt zich het plangebied aan de Hoogenweg 5. Zichtbaar zijn eventuele natuurgebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied. Op een afstand van bijna 3 kilometer bevinden zich enkele onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Vanuit de gebiedsbescherming bezien is er geen sprake van invloed op dit EHS gebied, dus vanuit de gebiedsbescherming geen belemmering.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Ter plaatse wordt verouderde bebouwing gesloopt die een broedplaats kan vormen voor zowel vogels als eventuele vleermuizen. Ook worden ten behoeve van het project bomen gekapt. Een onderzoek naar de (eventuele) aanwezigheid van (waardevolle) flora en fauna is noodzakelijk.

Door ecologisch onderzoeksbureau Elzerman Ecologisch Advies uit Ridderkerk is vervolgens de quickscan uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage, bekend onder de titel "Flora en fauna quickscan Hoogenweg te gemeente Hardenberg", rapportnummer 2013-N19, d.d. 5 december 2013 is als volledige bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor een uitgebreide verwijzing naar de resultaten wordt verwezen naar deze bijlage. Hieronder volgen, integraal overgenomen, de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie en aanbevelingen

Het voormalige schoolgebouw aan de Hoogenweg 5 in de gemeente Hardenberg is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Op basis van de ecologische quickscan wordt aanbevolen vervolgonderzoek te laten uitvoeren naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de Huismus en vleermuizen.

Tijdens de quickscan is een nest aangetroffen waarvan vermoed wordt dat deze gebruikt is door een Huismus. Door in de periode maart – april een controlebezoek uit te voeren kan dit bevestigd worden. Aangezien Huismussen kolonievogels zijn kan tijdens het voorjaarsbezoek ook worden gecontroleerd op de aanwezigheid van meer

nesten. Op die manier kan de functie van het gebouw voor deze soort beter in beeld worden gebracht. Het bepalen van het effect op de soort is nodig om passende maatregelen te treffen.

De vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn ontheffingsplichtig ex. Art. 75 van de Flora- en faunawet. Het vervolgonderzoek dient met name gericht te zijn op de mogelijke functie van het gebouw als zomer-, kraam- of paarverblijfplaats. Het onderzoek naar vleermuizen dient te worden verricht aan de hand van de richtlijnen uit het Vleermuisprotocol (NGB, VZZ & GaN, 2013). Deze schrijft voor dat de functionaliteit van het gebied voor vleermuizen onderzocht moet worden op basis van tenminste vier bezoeken in de periode begin april – begin oktober.

Voor de overige soortgroepen zijn geen beschermde soorten aangetroffen en deze worden op basis van de quickscan ook niet verwacht aanwezig te zijn. De soorten, die vermeld staan in Tabel 1 van de Flora- en faunawet, vallen onder een algemene vrijstelling. Alle broedende vogels en hun nesten zijn beschermd ex. art. 11 van de Flora- en faunawet. De werkzaamheden dienen dan ook buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

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

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

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit 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 eventuele 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.

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan een goede ruimtelijke ordening. Zolang voldoende afstand wordt gehouden tussen bedrijvigheid en geluidgevoelige objecten, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De benodigde afstanden (“richtafstanden”) zijn vastgelegd in de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

Het is mogelijk om de afstand tussen bedrijvigheid en geluidgevoelige objecten kleiner te maken dan de richtafstand. Dan moet akoestisch onderzoek aantonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn richtwaarden opgenomen in de VNG-brochure.

4.5.2

Doorwerking naar het plan

Toets goede ruimtelijke ordening (VNG-brochure)

Het woonzorgcomplex met de daarbij behorende zorgwoningen en centrale voorzieningen is op basis van de VNG-Reeks ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gelijk te stellen aan een verpleeghuis. Voor een verpleeghuis geldt binnen omgevingstype ‘gemengd gebied’ (zie ook de uitleg hierover in paragraaf 4.8) dat voor het Onderdeel geluid een normafstand geldt van 10 meter ten opzichte van woningen van derden. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met de keukenvoorziening. In het ontwerp van het gebouw wordt rekening gehouden met deze afstand van 10 meter zodat de eventuele keukenvoorziening niet op een afstand van minder dan 10 meter van woningen van derden wordt gerealiseerd. In de bestemmingsplanregels is hiertoe een bepaling opgenomen dat geen gemeenschappelijke ruimtes en installaties mogen worden gerealiseerd binnen 10 meter afstand van woningen van derden.

Toets Wet geluidhinder

De zorgwoningen zijn aan te merken als geluidsgevoelig object. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse van Hoogenweg 5 bedraagt de snelheid van de Hoogenweg 30 km/uur. Op een afstand van circa 150 meter ten westen van het perceel Hoogenweg 5 eindigt de bebouwde kom en bedraagt de snelheid van de Hoogenweg 60 km/uur. Voor wegen buiten de bebouwde kom waar 50 km/uur of harder mag worden gereden bedraagt de geluidszone van een weg 250 meter. Alleen het buitenstedelijk gelegen gebied van deze weg is dus zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. De onderzoeklocatie ligt op grond van artikel 75 van de Wet geluidhinder binnen de geluidzone van deze weg, er is een akoestisch onderzoek benodigd.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau uit Roosendaal is het akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel “Akoestisch Onderzoek Nieuwbouw woonzorgvoorziening Hoogenweg 5 te Hoogenweg”, rapportnummer VL.1322.RO1, d.d. 16 december 2013 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor een uitgebreide verwijzing naar de resultaten wordt verwezen naar deze bijlage. Hieronder volgen, integraal overgenomen, de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Doel onderzoek

Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze, vanwege het buitenstedelijk deel, te toetsen aan de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt beoordeeld of voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.

De onderzoekslocatie is aan de Hoogenweg gelegen. Deze weg heeft ter plaatse van de onderzoekslocatie een snelheidslimiet van 30 km/uur. Buiten de komgrens, circa 150 meter ten westen van de onderzoekslocatie, bedraagt de maximum rijsnelheid op de Hoogenweg 60 km/uur.

Alleen het buitenstedelijk gelegen gebied van deze weg is zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. De onderzoekslocatie ligt op grond van artikel 75 van de Wet geluidhinder binnen de geluidzone van deze weg. Een weg met een 30 km-regime heeft geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder.

Om toch te kunnen bepalen of de geluidbelasting op de gevels leidt tot een goed woonklimaat is de geluidbelasting op gevels van de nieuwbouw vanwege de Hoogenweg (zowel in buitenstedelijk als in stedelijk gebied) bepaald.

Resultaat toets aan de Wet geluidhinder

Vanwege de Hoogenweg (buitenstedelijk deel – daar waar harder gereden mag worden dan 50 km/uur) is de hoogst berekende geluidbelasting op de gevels van het nieuwbouwcomplex 29 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Woon- en leefklimaat

De (gecumuleerde) geluidbelasting (zonder aftrek van 5 dB op basis van artikel 110 Wet geluidhinder) vanwege wegverkeerslawaai (op basis van de verkeersintensiteit van de Hoogenweg in 2014 en daarmee inclusief de toename van het verkeer als gevolg van de komst van het woonzorgcomplex en wooncomplex zelf) bedraagt ten hoogste 53 dB. Deze geluidbelasting wordt op slechts één gevel berekend, nl. de noordelijke gevel van gebouw 1, deze gevel ligt het dichtst bij de Hoogenweg. De geluidbelasting op de beide andere gevels van de gebouwen die het dichtst bij de Hoogenweg zijn gelegen bedraagt 49 dB op de begane grond en 50 dB op de 1e verdieping. Op alle andere gevels bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 48 dB.

Geconcludeerd wordt, op basis van de gecumuleerde geluidbelasting (ex aftrek 5 dB) dat het woon- en leefklimaat als 'goed' tot 'redelijk' beoordeeld kan worden.

Toets aan Bouwbesluit

In het Bouwbesluit is bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. Aangezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en er dus geen hogere waarde is vastgesteld, behoeft het nieuwbouwcomplex alleen te voldoen aan de minimum eis van $GA,k = 20 \text{ dB(A)}$.

Om een goed woon- en leefklimaat in het nieuwbouwcomplex te waarborgen, kan overwogen worden de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes.

In dit geval moet de karakteristieke geluidwering dan eveneens 20 dB(A) bedragen. Aanvullende geluidwerende maatregelen, bovenop de minimum eis van het Bouwbesluit, zijn niet noodzakelijk.

Indirecte hinder

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de eventuele toename van geluid als gevolg van de toename van de verkeersintensiteit over de Grote Kattendijk vanwege de aan- en afvoer van goederen en vervoer van personen / personeelsleden. Het onderzoeksrapport, bekend onder kenmerk VL.1322.B01, d.d. 1 juni 2014, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van dit uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting met circa 7 dB toeneemt.

De woningen aan de Hoogenweg 1 en 3, overigens ook de enige woningen die aan de Grote Kattendijk zijn gelegen, ondervinden een hoogst berekende geluidsbelasting in de toekomst van 38 dB Lden. Bij een geluidbelasting onder de 48 dB is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

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

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

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

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 24 zorgwoningen en maximaal 4 reguliere wooneenheden in de vorm van appartementen en is daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten 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 een 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:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Hierna een opsomming van de invloed van het bestemmingsplan aan de genoemde hoofdcriteria.

Het project omvat in de maximale vorm het bouwen van een woonzorgcomplex bestaande uit 24 zorgwoningen en het bouwen van een wooncomplex met daarin maximaal 4 wooneenheden. Vanaf 2000 nieuw te bouwen woningen is een daadwerkelijk MER-onderzoek noodzakelijk. Het bestemmingsplan laat op geen enkele wijze toe dat eventueel 2000 woningen gebouwd zouden kunnen worden. Er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit.

Het plangebied is niet gelegen in enig kwetsbaar gebied vanuit de natuur- en milieuwetgeving gezien (EHS, Natura 2000, drinkwaterwingebieden etc).

Ook op basis van de uitgevoerde onderzoeken (bodem, ecologie en geluid) blijkt er geen sprake te zijn van belangrijk nadelige gevolgen. Ten aanzien van aspecten als archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit,(milieu)hinder en het aspect water blijken ook geen nadelige gevolgen te zijn en is het plan inpasbaar binnen de omgeving en kan in voldoende mate rekening gehouden worden met de belangen van het waterschap.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

4.8 Milieu(hinder)

4.8.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke

scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Wat is gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Onderstaand een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn. Binnen een straal van circa 200 meter rondom het plangebied bevinden zich een aantal woningen, een tweetal agrarische bedrijven, een bedrijfsbestemming en een locatie voor een ijsbaan. Daarnaast loopt de Hoogenweg langs het plangebied. Gemotiveerd kan worden dat er sprake is van een zekere menging van functies, dus gemengd gebied en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen.



4.8.2

Doorwerking naar het plan

Zoals in 4.8.1 is verwoord is er sprake van omgevingstype 'gemengd gebied', vanuit de VNG-Reeks geldt dan het volgende.

Vanuit het woonzorgcomplex naar de omgeving

Het woonzorgcomplex is gelijk te stellen met een 'verpleeghuis'. In de VNG-publicatie valt deze onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt in dit geval, vanwege de ligging in gemengd gebied, een richtlijnafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Het aspect geluid is in paragraaf 4.5 benoemd, er is geen sprake van te verwachten geluidhinder. Voor de andere aspecten geur, stof en gevaar geldt geen normafstand.

Vanuit de wooneenheden naar de omgeving.

Voor reguliere woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woonvoorziening op bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar het woonzorgcomplex.

In de omgeving van het te bouwen woonzorgcomplex kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw hiervan. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden door het woonzorgcomplex.

Het bouwvlak van het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf bevindt zich op een afstand van circa 80 meter. Tot op deze afstand kunnen dus agrarische bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Tussen het te realiseren woonzorgcomplex, het wooncomplex en het agrarische bedrijf bevinden zich al meerdere reguliere woningen. Aangezien deze tussenliggende woningen zich op kortere afstand bevinden van het agrarisch bedrijf zijn deze vanuit het aspect milieuhinder als de beperkende factoren te beschouwen en niet het woonzorgcomplex en wooncomplex. Voor de bedrijfsbestemming, die op een afstand van circa 130 meter ligt, geldt hetzelfde.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen belemmering te verwachten en is het gewenste bouwplan als milieuhygiënisch inpasbaar te beschouwen.

4.9 Verkeer en vervoer

4.9.1 Algemeen

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

De gemeente Hardenberg heeft een eigen Nota Parkeerbeleid. Hieronder de bijbehorende tabel.

1. wonen									
	centrum		schil		rest		eenheid	bezoekers aandeel	opmerkingen
	min.	max.	min.	max.	min.	max.			
woning duur ¹	1,5	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2	woning	0,3 pp.	
woning middenklasse ¹	1,3	1,5	1,6	1,8	1,8	1,9	woning	0,3 pp	
woning goedkoop ¹	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7	woning	0,3 pp	
serviceflat/aanleunwoning	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6	woning	0,3 pp	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
kamerverhuur	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	kamer	0,2 pp	

¹ in de gemeente Hardenberg worden de volgende prijsgrenzen gehanteerd (prijspeil 2005):
 - duur / vrije sector: > € 200000
 - middenklasse / prijsgelimiteerd : tussen € 156000 en € 200000
 - goedkoop / sociaal segment : < € 156000

Zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke handicap

Op basis van ervaring van de Baalderborg Groep is voor de genoemde doelgroep uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per zorgwoning. Dit sluit ook aan bij de Nota Parkeernormering als uitgegaan wordt van een 'serviceflat/aanleunwoning' in de 'restgebieden' (minimaal 0,3 / maximaal 0,6 parkeerplaats per eenheid). Uitgaande van 24 zorgwoningen dienen er 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In de planvorming is rekening gehouden met 13 parkeerplaatsen voor het woonzorgcomplex, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Wooncomplex

Voor het wooncomplex is uitgegaan van de Nota Parkeernormering van de gemeente Hardenberg. Afhankelijk van de definitieve soort te bouwen woningen (afhankelijk van prijsklasse en nadere uitwerking behoeftenonderzoek) geldt de volgende parkeerbehoefte:

Woning – middenklasse: parkeernorm min/max 1,8 / 1,9 is gemiddeld genomen 1,85 parkeerplaats per woning. Uitgaande van een complex van 4 woningen in het wooncomplex betekent dit 4 x 1,85 parkeerplaats = 7 parkeerplaatsen.

Woning – goedkoop: parkeernorm min/max 1,4 / 1,7 is gemiddeld 1,55 parkeerplaats per woning. Uitgaande van een complex van 4 goedkope woningen in het wooncomplex betekent dit 4 x 1,55 = 6,20 parkeerplaatsen.

Ten behoeve van het wooncomplex worden 8 parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de ontsluiting van het woonzorgcomplex aan de zijde van de Hoogenweg. Deze ontsluiting is op de bestemmingsplanverbeelding ook specifiek aangeduid.

Verkeersbewegingen

Door de Stichting Baalderborg is inzichtelijk gemaakt welke verkeersbewegingen zijn te verwachten voor de beoogde ontwikkeling, waarbij weergave is gedaan van verkeer dat via de Grote Kattendijk (openbare weg, doodlopend) naar het woonzorgcomplex gaat als ook het verkeer dat via de ingang aan de Hoogenweg naar het woonzorgcomplex zal gaan.

Woonzorgcomplex via Grote Kattendijk

Personeel

Circa 18 verkeersbewegingen per dag

Leveranciers

Circa 8 verkeersbewegingen per dag

Halen en brengen cliënten naar dagbesteding in taxibusje

Circa 24 verkeersbewegingen per dag

Hoewel er sprake is van een doodlopende, openbare weg is de uitrit vanuit de Grote Kattendijk naar de Hoogenweg toe als overzichtelijk te bestempelen. Hier worden vanuit verkeersveiligheid gezien, mede in relatie tot de lage verkeerssnelheid van 30 km/uur, geen belemmeringen verwacht.



Woonzorgcomplex via Hoogenweg

Overig bezoek gaat via de hoofdingang naar binnen, daarbij gaat het om ouders van cliënten en bijvoorbeeld de post. Naar verwachting gaat het hier om 6 verkeersbewegingen per dag.

Wooncomplex via Hoogenweg

Voor het wooncomplex is gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW om de verwachte verkeerstoename te benaderen die geldt voor 4 koopwoningen (etage) in het middensegment qua prijsklasse). Hierna volgt een weergave van de uitkomst via de online rekentool. Via deze rekentool is bepaald dat de verwachte extra verkeerstoename circa 25 motorvoertuigen/etmaal bedraagt.

CROW	
Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren	
voorziening: wonen koop, etage, midden	
Functieprofiel	
grootte	4 woningen
gemeente	Hardenberg
ligging	rest bebouwde kom
Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden	
autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	n.v.t. %
% bezoekers maatgevende openingsdag	n.v.t. %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min
Resultaat - Verkeersgeneratie	
gemiddelde weekdag	23 mv/etmaal ¹ +/- 6%
gemiddelde openingsdag	23 mv/etmaal ² +/- 6%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	25 mv/etmaal ³ +/- 6% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	25 mv/etmaal ⁴ +/- 6% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

In totaal bedraagt de verwachte verkeerstoename als gevolg van de bouw van het woonzorgcomplex en het wooncomplex circa 80 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeerstoename op de Hoogenweg bedraagt 25 als gevolg van het wooncomplex, 6 als gevolg van het woonzorgcomplex op de Hoogenweg en circa 50 vanaf de Grote Kattendijk. De Hoogenweg en de Grote Kattendijk kunnen de extra verkeerstoename van de appartementen en het wooncomplex aan. De verkeerstoename leidt niet tot verkeersproblemen op de wegen.

4.10 Watertoets

4.10.1 Algemeen

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

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

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

4.10.2 Doorwerking naar het plan

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Vechtstromen. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat de 'normale procedure' van toepassing is.

Vanuit het waterschap is een watertoetsdocument ontvangen waarin algemene beleidsregels zijn opgenomen die vanuit het waterschap gelden bij in- en uitbreidingen. Dit document is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Vanuit contact met de gemeente en het waterschap is duidelijk geworden dat ter plaatse sprake is van een vrij verval riool. Uitgangspunt vanuit het waterschap bij nieuwe ontwikkelingen is dat afvalwater en hemelwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd, waarbij een vertraagde infiltratie in de bodem van hemelwater de voorkeur geniet.

Vanuit overleg met het waterschap is verder gebleken dat de omvang van de toename verhard oppervlakte (circa 500 m²) ten opzichte van de huidige situatie er niet toe leidt dat er sprake is van watercompensatie. De compensatieplicht begint vanaf 1500 m².

Voor het bouwplan gaat gebruik worden gemaakt van infiltratiekragen om het hemelwater wat van de nieuwe gebouwen afkomstig is vertraagd af te voeren naar het grondwater. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de eisen van het waterschap voor wat betreft het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater en de wens om hemelwater vertraagd af te voeren naar het grondwater. De exacte berekening hoeveel m³ er aan infiltratiekragen wordt aangelegd wordt bepaald op het moment dat het bouwplan geheel is uitgewerkt.

5 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

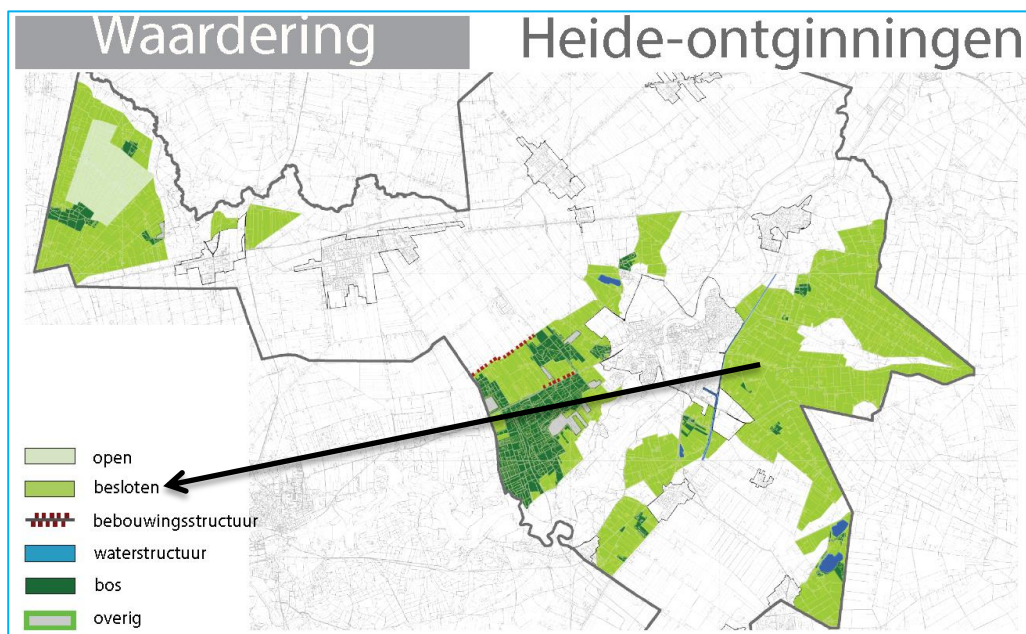
5.1 Welstandsnota gemeente Hardenberg (vastgesteld december 2013)

De gemeenteraad van Hardenberg heeft bij besluit van 3 december 2013 de nieuwe welstandsnota voor het buitengebied vastgesteld. De 'Welstandsnota Buitengebied' heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente Hardenberg, waaronder ook Hoogenweg.

Het belangrijkste uitgangspunt voor deze welstandsnota voor het buitengebied vormen de landschap identiteit kaarten die voor het bestemmingsplan zijn opgesteld (LIK's). In deze LIK's is het landschap uitgebreid gewaardeerd.

Door de uitgangspunten uit de LIK's te volgen ontstaat er een samenhangend beleid voor zowel bestemmingsplan als welstandbeleid. Uit deze LIK's blijkt dat er in het buitengebied van de gemeente diverse landschapstypen aanwezig zijn. Echter voor het terrein van welstand zijn deze landschapstypen globaal terug te voeren op drie gebieden met duidelijk waarneembare verschillen in bouwstijlen. Dit betreft de Veenontginningen, de Heideontginningen en het Essen- Hoeven landschap.

Hoogenweg valt in het gebied van de Heide-ontginningen en dan specifiek het besloten gebied.



Kenmerken van het besloten gebied zijn de volgende:

- Besloten erven, volumes gaan op in groene mantel;
- Zeer eenvoudige bebouwing met zadelpak;
- Nokrichting haaks of evenwijdig aan de weg;
- Zeer eenvoudige detaillering;
- Recenter zijn er (ondergeschikte) nieuwe woningen in diverse architectuurstijlen toegevoegd.

Ten aanzien van de welstandsambitie geldt voor het gebied Niveau 1, hetgeen betekent:

- Behoud van groene mantels om erven, daarbinnen meer vrijheid in situering architectuur, materiaal, kleur en detail;
- Sturen op eenvoud in stijl en detail bij zichtgevels.

Daarnaast gelden onderstaande welstandscriteria, waaraan het bouwplan getoetst gaat worden vanuit welstand bezien.

Criteria niveau 1	Heide-ontginningen
<p>besloten</p> 	<p>Erfstructuur</p> <ul style="list-style-type: none">• De landschappelijke structuur, de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.• De bebouwing is gesitueerd binnen de groene kamer.
<p>Vrijheid in architectuur</p>	<p>Hoofdvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• De hoofdmassa is eenvoudig en passend, qua maat en schaal, binnen de groene kamer. <p>Gevels</p> <ul style="list-style-type: none">• Alle zichtgevels zijn representatief vormgegeven.• De architectuurstijl is vrij (dakvorm, expressie).• In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.• De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd. <p>Materiaal, kleurgebruik en detaillering</p> <ul style="list-style-type: none">• De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is vrij binnen de groene mantel, met uitzondering van sterk contrasterende of reflecterende materialen. <p>Reclame</p> <ul style="list-style-type: none">• Reclame is toegestaan in bescheiden vorm (2x1m) zorgvuldig vormgegeven en afgestemd op de architectuur en gerelateerd aan de bebouwing of de entree van het erf. <p>Erfafscheidingen</p> <ul style="list-style-type: none">• Gebouwde erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving. <p>Utilitaire bouwwerken(masten, bruggen, duurzame elementen etc.)</p> <ul style="list-style-type: none">• Situering, vorm, detaillering kleur en materiaalgebruik reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwings-structuren.

Voor het perceel aan de Hoogenweg 5 te Hoogenweg is dus bij het uitwerken van het bouwplan van belang dat met name de aanwezige groene mantel behouden blijft en daarbinnen is ruimte voor 'vrijheid in architectuur'.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

7 **Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak**

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Hoogenweg 5 te Hoogenweg heeft vanaf woensdag 6 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de website van de gemeente (www.hardenberg.nl) als pdf ter inzage gelegen en in gedrukte vorm op het gemeentehuis. Ook is het plan in digitale vorm geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn 3 schriftelijke zienswijze ontvangen.

Het gehele zienswijzenverslag waarin de gemeentelijke reacties op de ingediende zienswijzen zijn verwoord is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

8 Hoofdstuk 8 Juridische vormgeving

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

8.2 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel

en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 - Groen

De beschermenswaardige losse landschapselementen en overige beplantingsstructuren hebben een bestemming 'Groen' gekregen. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en het instandhouden van de aanwezige beplanting en landschapswaarden.

Artikel 4 : Wonen - Woonzorgcomplex

Binnen deze bestemmingsplan is een woonzorgcomplex toegestaan dat ruimte biedt aan maximaal 24 zorgwoningen. De bijbehorende goot- en bouwhoogte en de dakhelling zijn eveneens opgenomen binnen dit artikel.

Artikel 5 - Wonen

Voor de bestemming Wonen is, indien aangetoond is dat hiervoor concrete behoefte bestaat binnen Hoogenweg, een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 4 wooneenheden kunnen worden gebouwd. In eerste aanleg is dit in de vorm van een wooncomplex. Indien blijkt dat er vanuit een concreet behoeftenonderzoek er niet voldoende animo is voor een wooncomplex met daarin 4 wooneenheden is met afwijking de mogelijkheid geboden om en indien wederom concreet is aangetoond dat hiervoor behoefte bestaat binnen Hoogenweg, één vrijstaande woning of een twee-onder-één-kap woning te realiseren met de daarbij behorende goot- en bouwhoogtes.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 – Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 – Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen van het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen: m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten.

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn de algemene wijzigingsregels geformuleerd.

Artikel 10 – Overige regels

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen, als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening. Wel moet men over een evenementenvergunning beschikken.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Artikel 11 - Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 - Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bouw woonzorgvoorziening Hoogenweg 5 te Hoogenweg
Projectnummer : RB 20.029
IMRO : NL.IMRO.0160.0000BP00222-VG01
Versie : 01
Datum : september 2014

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl