

**Bestemmingsplan Buitengebied
Hardenberg, Hoogenweg 3 woningen
te Hoogenweg**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Bongers Bouwbedrijf BV
Rapportnummer:	RB 20.112
Datum vrijgave:	Oktober 2017
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding.....	3
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Doel	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer.....	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1 Ligging en historie	6
2.2 Het perceel en zijn omgeving	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Nationaal beleid.....	10
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....</i>	<i>10</i>
3.1.2 <i>Ladder Duurzame Verstedelijking.....</i>	<i>11</i>
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel.....</i>	<i>12</i>
3.2.2 <i>Omgevingsverordening Overijssel.....</i>	<i>15</i>
3.3 Gemeentelijk beleid.....	16
3.3.1 <i>Buurtschappennota 2014.....</i>	<i>16</i>
3.3.2 <i>Landschapsidentiteitskaart Hardenberg.....</i>	<i>20</i>
3.3.3 <i>Welstandsnota gemeente Hardenberg (vastgesteld december 2013).....</i>	<i>22</i>
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	24
4.1 Archeologie.....	24
4.2 Bodem	24
4.3 Ecologie.....	26
.....	26
4.4 Fysieke veiligheid	28
4.5 Geluid	29
4.6 Geur.....	30
4.6.1 <i>Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit.....</i>	<i>30</i>
4.6.2 <i>Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg.....</i>	<i>31</i>
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.8 M.E.R.-beoordeling.....	32
4.9 Milieu(hinder).....	33
4.10 Verkeer en vervoer.....	34
4.11 Watertoets	35
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	36
6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSpraak	37
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	38
7.1 Algemeen.....	38
7.2 Toelichting op de planregels.....	38

Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan 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 3 vrijstaande woningen op een drietal percelen gelegen langs de Hoogenweg in het buurtschap Hoogenweg (gemeente Hardenberg).

1.2 Aanleiding

Hoogenweg is een buurtschap binnen de gemeente Hardenberg. De belangrijkste weg in het buurtschap Hoogenweg is de weg die dezelfde naam draagt, namelijk Hoogenweg. Tussen de bestaande huisnummers Hoogenweg 47 en 49 zullen 2 nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd en tussen de huisnummers Hoogenweg 51 en 53 gaat 1 nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd. Op onderstaande luchtfoto zijn de percelen weergegeven. Binnen het oranje kader komen de 2 woningen, binnen het blauwe kader de andere woning.



Op de hierna weergegeven figuur is de gewenste situering van de te bouwen woningen op een kadastrale onderlegger weergegeven.



1.3 Planologisch kader

De percelen waar de woningen gebouwd gaan worden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – besloten heideontginningslandschap'. Het bouwen van woningen op gronden met deze bestemming is in strijd met de regels. Dat betekent dat aan de plannen uitsluitend medewerking kan worden verleend door het bestemmingsplan te wijzigen. Onderstaand is een weergave opgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de percelen waar de woningbouw is voorzien.



Het verzoek om woningen te mogen bouwen is gebaseerd op de Buurtschappennota 2014. In deze nota, die in december 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn beleidsregels opgenomen met betrekking tot locaties voor woningbouw in zes buurtschappen, waaronder Hoogenweg. Dit zijn buurtschappen of kernen zonder toekomstig gemeentelijk exploitatiegebied voor woningbouw. In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op de gewenste bouwplannen in relatie tot de Buurtschappennota.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het verzoek om te komen tot de bouw van 3 woningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridische kader om de woningbouw mogelijk te maken.

1.4 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 en gemotiveerd dat het verzoek niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 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.

1.6 Leeswijzer

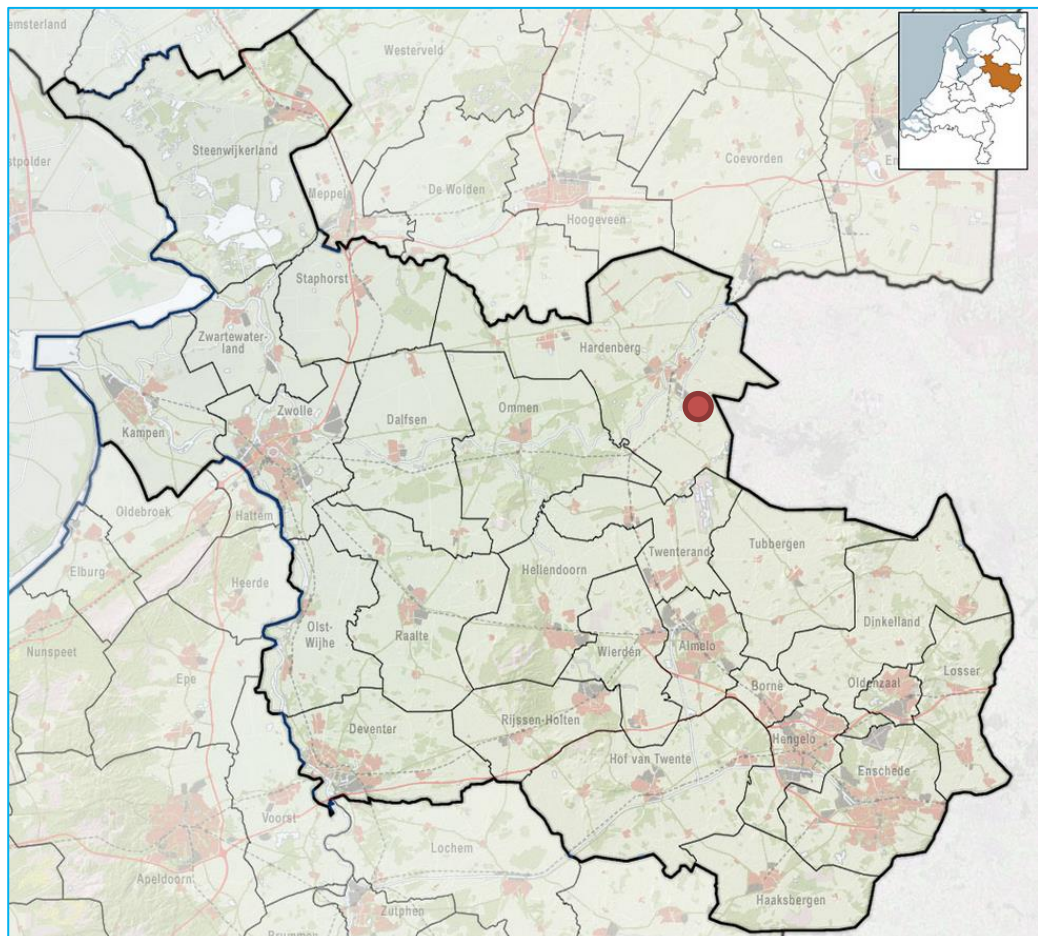
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 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 weg Hoogenweg tussen de adressen Hoogenweg 47 en 49 en Hoogenweg 51 en 53. 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.

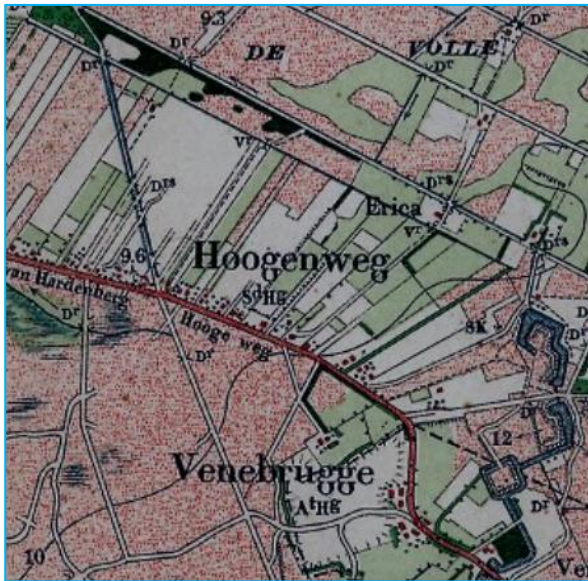
Historie buurtschap Hoogenweg

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.



Anno 1906



Anno 1955



Anno 1987

2.2 Het perceel en zijn omgeving

Op onderstaande luchtfoto met kadastrale grenzen zijn de beoogde bouwpercelen ingetekend binnen de zwarte kaders.



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.

De percelen zijn momenteel ingericht als grasland. De percelen worden omringd door andere woningen en een tweetal agrarische bedrijven. Naar het zuiden toe is er sprake van agrarische landerijen. Op de overgang naar het 'landelijk gebied' bevindt zich nog een bestaande groensingel.

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:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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 **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 de locatie aan de Hoogenweg

Er wordt voorzien in de toename van 3 woningen tot de woningvoorraad. Momenteel is jurisprudentie (in ontwikkeling) over het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in relatie tot woningbouwplannen.

In een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201500601/1/R2 d.d. 2 september 2015) is bepaald dat een woningbouwproject van 6 woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van het toevoegen van drie woningen en is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggende casus de ladder voor duurzame verstedelijking formeel gezien niet verder te worden toegepast.

Hoewel de ladder formeel niet van toepassing is, is het nog wel goed om te benoemen dat er momenteel in concreto behoefte is aan de bouw van deze 3 woningen. De kavels zijn allen in optie genomen/reeds aangekocht door potentiële bouwers onder het voorbehoud van gereedkomen van het bestemmingsplan. Tevens is er sprake van inbreiding voor uitbreiding (er wordt gebouwd in het bestaande woonlint binnen de bebouwde kom – hiermee wordt voldaan aan trede 2). Tevens is de locatie goed bereikbaar vanaf de bestaande Hoogenweg. Hoewel het project dus te kleinschalig is om vanuit de Ladder uitgebreid gemotiveerd te worden is toch aangetoond dat het bouwplan in overeenstemming is met het hoofddoel van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

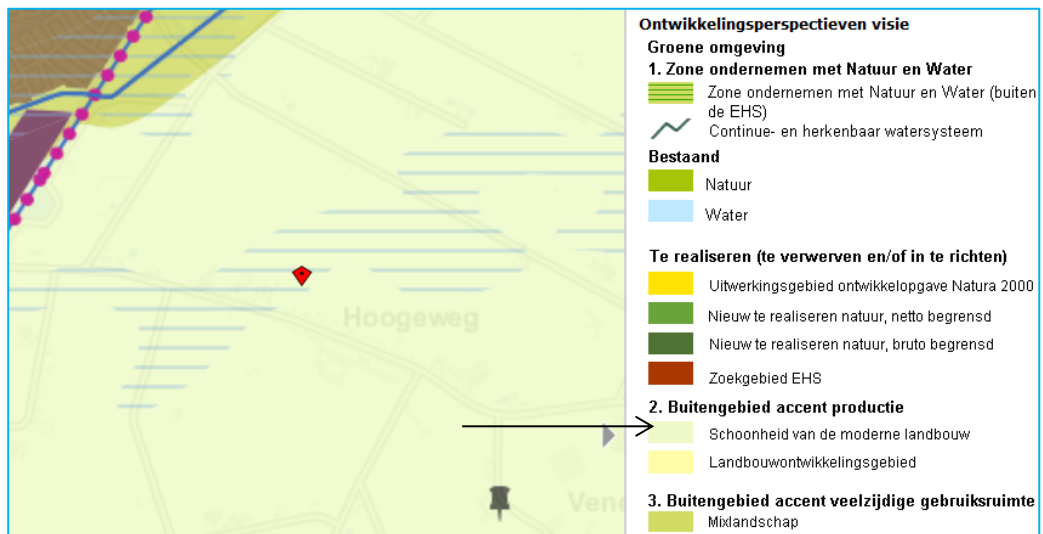
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat voor de locatie Hoogenweg dan om het volgende:

- 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 ten behoeve van de bouw van 3 woningen. De locaties zijn in de huidige situatie onbebouwd, de ligging van de desbetreffende locaties maakt dat deze onderdeel uitmaken van het stedelijk gebied. Zowel ruimtelijk als ook vanuit functioneel oogpunt is het aan te merken als een inbreidingslocatie. Het realiseren van een drietal woningen ter plaatse gaat dan ook goed op in de directe omgeving (woongebied) en zorgt voor een versterking van het bestaande bebouwingslint aan de Hoogenweg. Met de voorgenomen invulling van het plangebied wordt bijgedragen aan de leefbaarheid in het buurtschap Hoogenweg.

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.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet of nauwelijks meer voorkomen in het plangebied.

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.

3.2.2

Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Zo staat in de omgevingsverordening het volgende genoemd voor bestemmingsplannen die toezien op ontwikkelingen die leiden tot extra ruimtebeslag en het toevoegen van woningbouw.

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:

- 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;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Artikel 2.2.2:

Nieuwe woningbouwlocaties

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel;
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Dit vanwege het feit dat het plangebied op basis van de Wegenwet binnen de bebouwde kom van het buurtschap Hoogenweg valt. Daarnaast is de omgeving van het plangebied te typeren als 'Woongebied'. Tot slot wordt opgemerkt dat de locatie op dit moment weliswaar onbebouwd is, echter kan het gelet op de ruimtelijke en functionele structuur worden aangemerkt als gronden behorend tot het stedelijk gebied. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties

De gemeente Hardenberg heeft, zoals ook blijkt uit subparagraaf 4.3.1, een Buurtschappennota opgesteld, waarin het gemeentelijke woningbouwprogramma van de buurtschappen (waaronder ook Hoogenweg) is verwerkt. Bij de uitwerking van de nota is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld en is tevens overleg gevoerd met de provincie Overijssel. In de gemeentelijke beleidsnota is rekening gehouden met de gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel.

Gezien het feit dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de Buurtschappennota en de daarin opgenomen woningbouwprogrammering, wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Buurtschappennota 2014

Doel van de nota

De Buurtschappennota geeft een visie op bouw mogelijkheden in Schuinesloot (inclusief De Belt), Rheezeveen, Hoogenweg, Radewijk, Ane en De Krim. Deze visie is gewenst omdat de gemeenteraad in april 2009 heeft gevraagd om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor woningbouw in vijf buurtschappen, om te kunnen voldoen aan de lokale vraag. Daarnaast is nu, met de actualisatie in maart 2014, ook het dorp De Krim actueel in deze beleidsregel.

Ruimtelijke kwaliteit

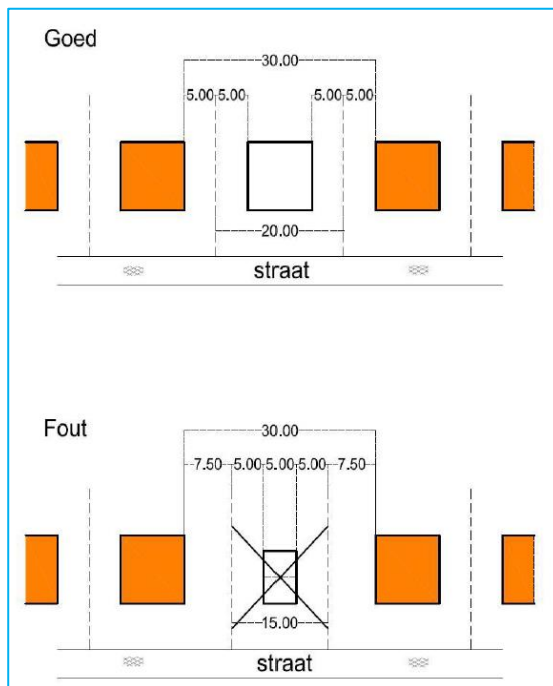
De vijf buurtschappen en De Krim bezitten elk afzonderlijke kenmerken, kwaliteiten en identiteiten. Deze komen voort uit de ontstaansgeschiedenis van de oorspronkelijke nederzettingen. De ruimtelijke kwaliteiten bepalen hoe in dit verband met buurtschappen en dorpen kan worden omgegaan. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit is het criterium, om eventuele bebouwing wel of juist niet toe te staan.

Hoogenweg

Het middelpunt van Hoogenweg ligt globaal gezien tussen de voormalige basisschool en het dorps huis. Aan de westzijde eindigt het plangebied bij burgerwoning nr. 24. Verder westelijk liggen enige agrarische bedrijven terwijl er aan de zuidzijde van dit deel van de Hoogenweg sprake is van onbebouwd landelijk gebied. Aan de oostzijde eindigt het plangebied bij de burgerwoningen 2a en 53. Verder oostelijk (Stobbenhaarweg) en zuidelijk (Venebrugge) verandert het woonlint in meer open landelijk gebied met hoofdzakelijk agrarische bedrijven.

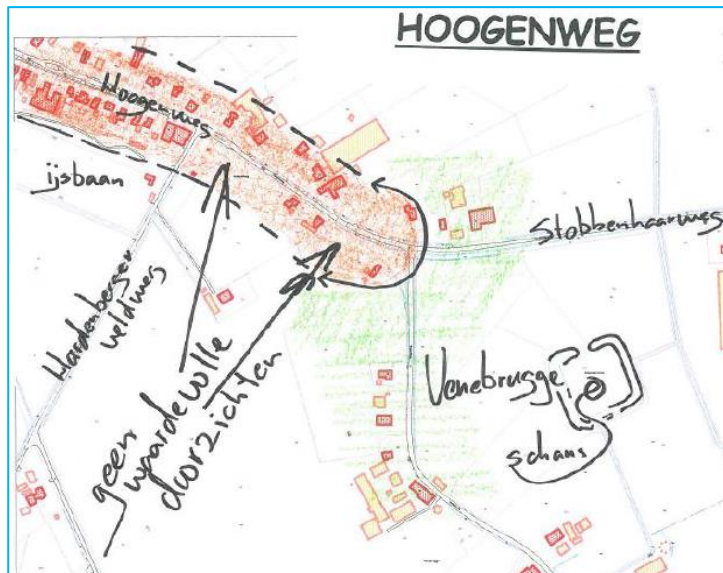
Uitgangspunten

Voorkomen moet worden dat de bestaande informele bebouwingsstructuur teveel wordt verstoord. Dit zou kunnen gebeuren als het lint volledig wordt dicht gebouwd. Hoe breed moet een kavel dan minimaal zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen? Het uitgangspunt voor de bebouwingsstructuur is dat er minimaal 30 meter onbebouwde ruimte aanwezig moet zijn tussen duidelijk waarneembare bebouwing. Is deze ruimte aanwezig, dan kan het perceel worden bebouwd, mits de afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 10 meter bedraagt en de zijdelingse perceelgrensafstand minimaal 5 meter bedraagt en het bouwperceel minimaal 20 meter breed is. Uitgangspunt is dat een bouwperceel minimaal 20 meter breed moet zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen. Er moet minimaal 30 meter onbebouwde ruimte aanwezig zijn tussen duidelijk waarneembare bebouwing. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald. In onderstaande figuur is dit weergegeven.



Doorzichten Hoogenweg

De buurtschap Hoogenweg heeft een compact plangebied. Daarom bestaan er in het lint weinig fysieke bouw mogelijkheden. Aan de zuidzijde van de Hoogenweg, tussen Hardenbergerveldweg en Stobbenhaarweg bestaat er fysiek enige mogelijkheid tot inbreiding. Deze onbebouwde percelen (waar ook het plangebied tot behoort) zijn als niet waardevol doorzicht beschouwd, vanwege het grotendeels ontbreken van vrij zicht op het achterliggende gebied, zie ook onderstaande figuur.



3.3.1.1 Relatie Buurtschappennota met woonbeleid

Voor de buurtschappen is de behoefte bepaald op 2 woningen per jaar. Dit sluit aan bij de zeer beperkte vraag in de buurtschappen. Wanneer in enig jaar het aantal verzoeken

groter is, dan zal niet aan alle verzoeken medewerking kunnen worden verleend. Om hier dan toch zuiver mee om te gaan, wordt medewerking verleend op basis van chronologische volgorde. Afgewezen aanvragen kunnen, indien aanvragers dat wensen, in het volgende kalenderjaar prioriteit krijgen. De woningen die worden gebouwd in overeenstemming met de Buurtschappennota worden meegenomen in de monitoring richting de provincie in het kader van de woonvisie.

Uitgangspunten vanuit woonbeleid

- Woningen die gebouwd worden op basis van de Buurtschappennota en de Rood voor Rood regeling worden gemonitord richting de provincie in het kader van het Woonplan;
- Er wordt uitgegaan van gemiddeld 2 te bouwen woningen per jaar in de vijf buurtschappen. Dit is de algemene beleidslijn;
- Het jaar 2011 is de nieuwe nulsituatie voor bouwen in buurtschappen. Zoals hiervoor gesteld met als algemene lijn voor alle vijf buurtschappen gemiddeld 2 woningen per jaar;
- Wanneer in enig jaar het aantal verzoeken groter is dan 2, en er is geen sprake van jaarruimte van het voorgaande jaar/voorgaande jaren, dan zal niet aan alle verzoeken medewerking kunnen worden verleend. Om hier dan toch zuiver mee om te gaan, wordt medewerking verleend op basis van chronologische volgorde. Afgewezen aanvragen kunnen, indien aanvragers dat wensen, in het volgende kalenderjaar prioriteit krijgen;
- De Rood voor Rood regeling en de Buurtschappennota hebben gemeenschappelijke, maar ook verschillende uitgangspunten. In voorkomende gevallen vindt een afweging plaats tussen de ruimtelijke plus op de slooplocatie en de invloed van de compensatiekavel op het lint. Als in de totaalafweging een ruimtelijke plus gerealiseerd wordt op de sloop- en compensatiekavel, mag in afwijking van de buurtschappennota worden gebouwd.

Sinds 2011 zijn er in Hoogenweg nog geen woningen gebouwd op basis van de buurtschappennota. Daarom wordt het aanvaardbaar geacht om er nu 3 te bouwen. Dit past in de gemeentelijke woonvisie.

3.3.1.2 *Toetsing van het initiatief aan de 'Buurtschappennota'*

Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 3 nieuwe vrijstaande woningen aan de Hoogenweg. Er wordt voldaan aan de eis dat het bouwperceel minimaal 20 meter breed dient te zijn. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie sprake van een doorzicht groter dan 70 meter. In dit geval zijn op de beide beoogde bouwlocaties doorzichten van respectievelijk circa 100 meter (tussen de nummers Hoogenweg 47 en 49) en circa 80 meter (tussen de woningen met nummers 52 en 53 aanwezig). De beide doorzichten op de beoogde bouwlocaties zijn in de Buurtschappennota aangemerkt als 'geen waardevolle doorzichten', dit heeft te maken met het ontbreken van vrij zicht op het achterliggende gebied. Wel blijft maatwerk nodig.

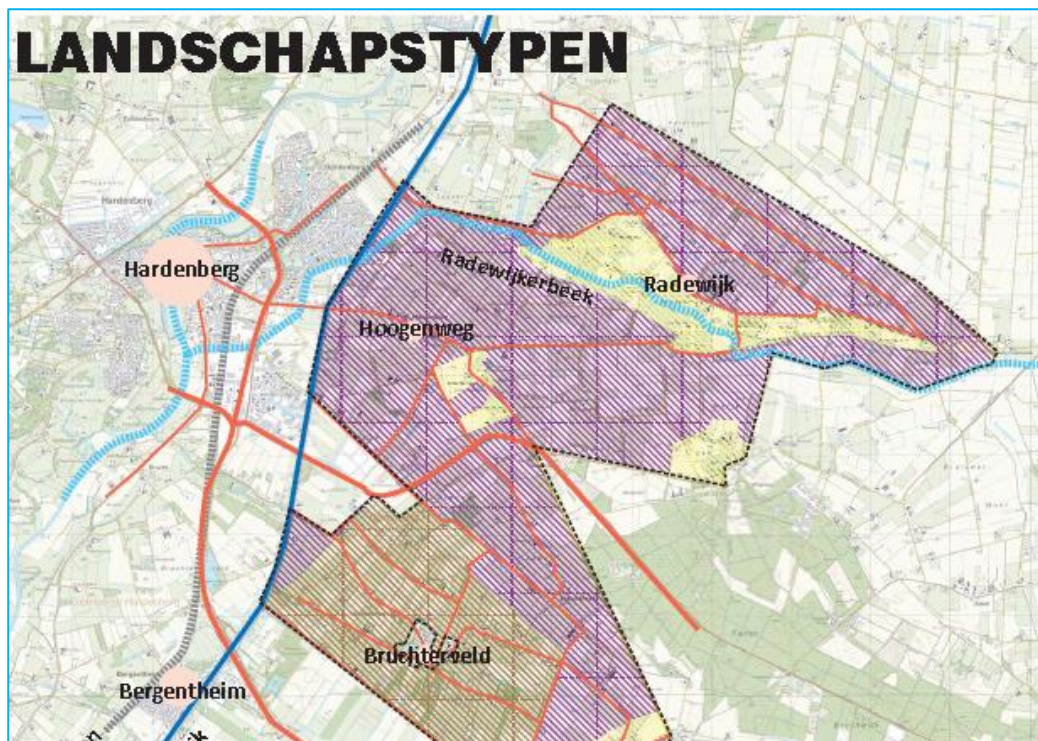
Verder wordt met de voorgenomen ontwikkeling bijgedragen aan het leefbaar houden van het buurtschap Hoogenweg. Tot slot zullen de nieuwe erven conform de gebiedskenmerken behorende bij het aanwezige landschap ingepast gaan worden. Derhalve voldoet het voornemen aan de uitgangspunten opgenomen in de 'Buurtschappennota'.

3.3.2 **Landschapsidentiteitskaart Hardenberg**

De gemeente Hardenberg heeft voor haar buitengebied 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, zwakte 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.

Besloten heideontginninglandschap		Bebouwing	Routing	Verkaveling	Beplantingspatronen	Erven
	Sterk	- bebouwingslint Hoogenweg - verspreide bebouwing langs wegen	- ontsluiting oost-west gericht - strak, rechtlijnig wegenpatroon - oude zandwegen nabij stuwwal	rechthoekige, kleinschalige verkaveling	- wegbeplanting - verspreide bosjes - perceelgrensbeplanting	- verspreide ligging erven - rechthoekige erven, in de verkavelingsrichting, met kopgevel naar de weg - veel erven met erfbeplanting
	Zwak					erven zonder beplanting
	Kansen	nieuwe woningen in het bebouwingslint van Hoogenweg	- verbeteren verkeersveiligheid Hoogenweg - Herstel oud wandelpad langs de Radewijkerbeek - grens Duitsland Nederland oppakken als toeristisch thema - recreatieve ontwikkeling kanaal Almelo - De Haandrik	verbetering landbouwstructuur door kavelruil	- herstellen en onderhoud van perceelgrensbeplanting en bosjes - aanleg en herstel erfbeplanting	verbetering landschappelijke inpassing
	Bedreigingen					
		5	4 5 11	3 4	5 6 12	5 7 8 9

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)	agrarisch	- landbouw en wonen - boerderijen met nieuwe functies		- hoge biodiversiteit Radewijk Voorin, Welleshoek en stuwwal bij Kloosterhaar - bos de Blokkies - kleine gemengde loofbosopstanden	
1 10	1 6	1 6		6	
Radewijkerbeek is slecht herkenbaar in het landschap	- zandwinning bij Kloosterhaar en Sibculo - matige verkaveling			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

Toetsing van het initiatief aan de 'Landschap Identiteit Kaart'

Primair is het gebied bedoeld voor de agrarische functie. Het realiseren van in totaliteit 3 woningen ter plaatse van de percelen is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt goed inpasbaar. Er worden geen agrarische bedrijven als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling belemmerd. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.6, waar nader wordt ingegaan op de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Verder zal het zo zijn dat erven conform de gebiedskenmerken behorend bij het Heideontginninglandschap zullen moeten worden ingericht.

3.3.3

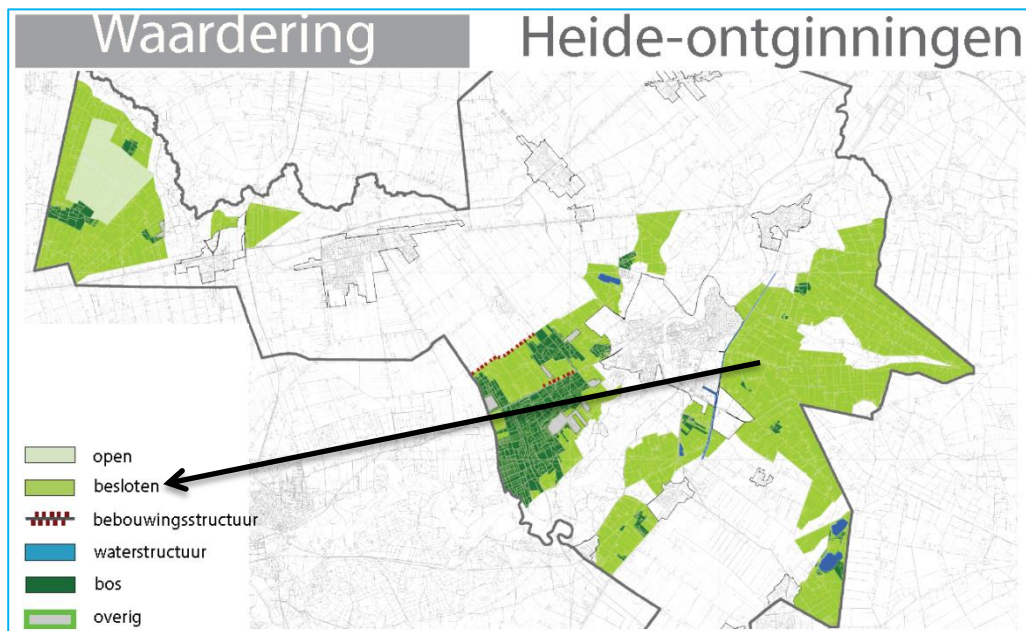
Welstandsnota gemeente Hardenberg (vastgesteld december 2013)

De gemeenteraad van Hardenberg heeft bij besluit van 3 december 2013 de 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 Heideontginningen en dan specifiek het besloten gebied. Hieronder is dat zichtbaar gemaakt.




Kenmerken van het besloten gebied zijn de volgende:

- Besloten erven, volumes gaan op in groene mantel;
- Zeer eenvoudige bebouwing met zadelkap;
- 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 hoofdmasa 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 de percelen langs de Hoogenweg waar de 3 woningen gebouwd gaan worden gelden bovengenoemde welstandscriteria. Hieraan zal door welstand worden getoetst.

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

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 vigerende bestemmingsplan kent het perceel geen archeologische dubbelbestemming, hetgeen betekent dat er voor uitvoering van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig is.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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.

Aan de eerste twee voorwaarden wordt voldaan. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig. Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage, bekend onder de gegevens "*verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 Hoogenweg percelen sectie Z nrs. 4936, 4939 en 4941 (ged.) te Hoogenweg*", rapportnummer 17-M8116, d.d. 7 juli 2017 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte koper t.o.v. de tussenwaarde, aanvullend onderzoek in de

vorm van een herbemonstering en heranalyse van het grondwater wordt in dit geval aanbevolen.

Voor het overige bevat de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde. De overige licht verhoogd gemeten chemische verontreinigingen in de grond en het grondwater overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet overeen met de gestelde hypothese. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten formeel onvoldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707 resp. NEN 5897 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek. Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740+A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707 of NEN 5897.

Aanbevelingen

1. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat o.a. een matig verhoogd gehalte koper (zware metalen) en geeft op basis hiervan aanleiding tot aanvullend onderzoek. Geadviseerd wordt na te gaan of dergelijk verhoogde gehalten koper (zware metalen) in het grondwater in de omgeving vaker worden gemeten, dit mogelijk als gevolg van een natuurlijke achtergrondwaarde. Indien dit niet het geval is wordt aanbevolen een herbemonstering en heranalyse van het grondwater uit te voeren.
2. Indien in het kader van toekomstige nieuwbouw bronbemaling wordt toegepast dient rekening gehouden te worden met evt. beïnvloeding van de verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten t.p.v. de locatie Hoogenweg 47.
3. Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model. Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de bovengrond (ondergrondmengmonster MM3) mogelijk geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse "wonen" en als zodanig beperkt toepasbaar is. Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit. Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven.

Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt www.meldpuntbodempkwaliteit.nl.

4.3

Ecologie

Algemeen

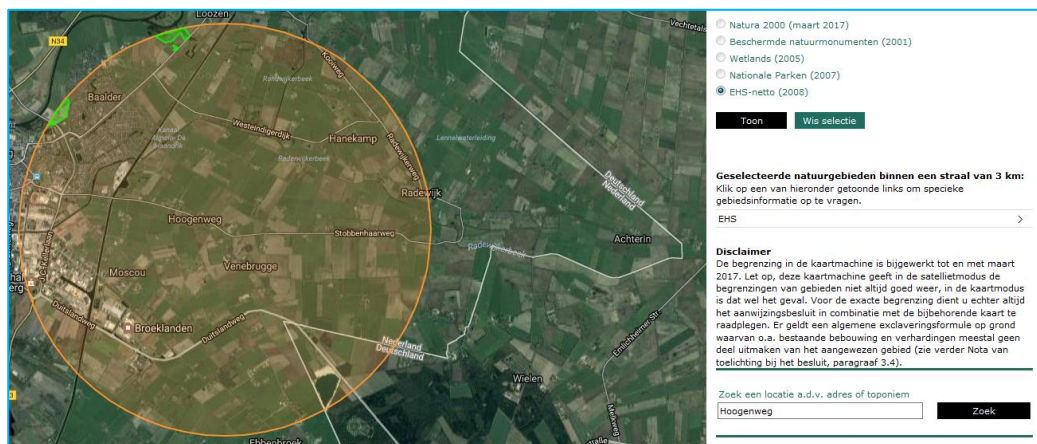
Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Wet natuurbescherming (Staatsblad 2016) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden.

Gebiedsbescherming (Natura 2000)

Artikelen 2.1 tot en met 2.12 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

Voor Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelen opgesteld voor habitats, soorten, broedvogels en/ of niet-broedvogels. In artikel 2.7 verplicht de Wet natuurbescherming om vooraf te beoordelen of ingrepen / activiteiten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden significant negatieve effecten kunnen hebben op de voor deze gebieden aangewezen instandhoudingsdoelen.

Hierna is de 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.



Het plangebied valt niet binnen een waardevol natuurgebied, waardoor nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

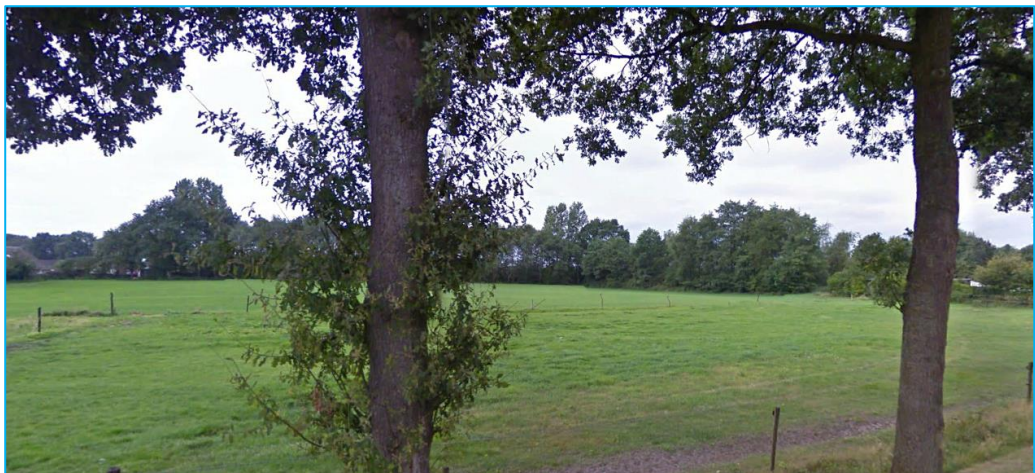
- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;

- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten aan de orde is of kan zijn. In voorliggend project is sprake van de bouw van 3 woningen op gronden die nu nog in gebruik zijn als grasland/weiland. Er worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of bestaande en verouderde bebouwing gesloopt. Hierdoor zullen er geen verbodsactiviteiten plaatsvinden, die voor de flora- en fauna waardevolle soorten zullen schaden. Nader onderzoek naar ecologie is niet nodig. Onderstaand nog een weergave van de staat van inrichting van de genoemde gronden. De eerste foto laat het plangebied zien tussen Hoogenweg 47 en 49, gevolgd door een foto van het plangebied tussen Hoogenweg 51 en 53. De gronden zijn ingericht als grasland.



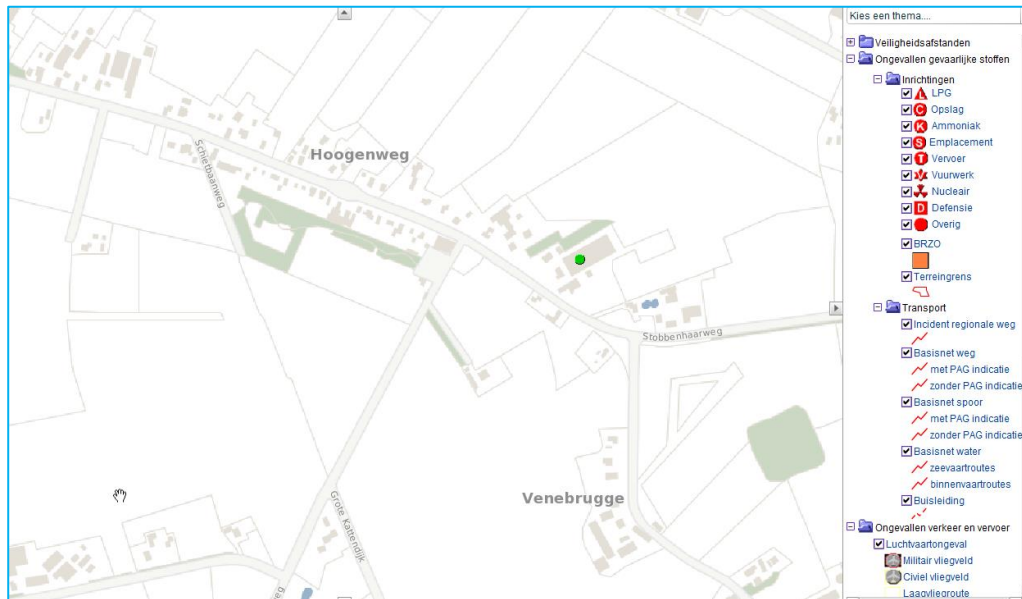


4.4 Fysieke veiligheid

Bij het transport, de opslag en bij het bewerken 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. 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.

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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.



4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op het plangebied.

4.4.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Er bevinden zich geen routes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen die invloed hebben op het plangebied.

4.4.1.6 *Conclusie*

Er is geen nader onderzoek naar externe veiligheid nodig.

4.5 **Geluid**

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien

het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel 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.

Toets Wet geluidhinder

De woningen zijn aan te merken als nieuwe geluidsgevoelig objecten. 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 mag 30 km/uur worden gereden. Echter voor de locatie waar 1 woning gebouwd mag worden geldt dat binnen een afstand van 100 meter de weg overgaat naar minimaal 50 km/uur en zodoende ligt deze woning binnen de geluidszone van deze weg. Er is een akoestisch onderzoek nodig om de voorkeursgrenswaarde te bepalen voor deze te bouwen woning. Volledigheidshalve zullen in deze akoestische berekening ook de 2 andere woningen worden meegenomen om zodoende ook inzichtelijk te maken dat vanuit het beoordelingskader 'een goed woon- en leefklimaat' er als gevolg van de aanwezige wegen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is het akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel "*Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï drie woningen te Hoogenweg*", rapportnummer 0009-W-17-J, d.d. 3 juli 2017 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.

De geluidbelasting ten gevolge van de wettelijk gezoneerde Hoogenweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd voor de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

De geluidbelasting ten gevolge van de Hardenbergerveldweg (30 km/uur) is niet gebonden aan grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Indien aansluiting wordt gezocht bij de normering uit de Wet geluidhinder wordt eveneens aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden voldaan. Omdat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, met betrekking tot het milieuaspect verkeersgeluid.

4.6 Geur

4.6.1 *Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv. Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

4.6.2

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde "gebiedsvisie". De gemeente Hardenberg heeft een dergelijke 'geurverordening' opgesteld en gebiedsgericht geurbeleid ontwikkeld. In deze geurverordening zijn de wettelijke geurnormen (odour) en afstanden aangepast.

Veehouderijen met geuremissiefactoren:

Op basis van artikel 3 van de gemeentelijke geurverordening, mag de geurnorm ter plaatse van het plangebied maximaal 8 odour bedragen.

Veehouderijen zonder geuremissiefactoren:

Op basis van de gemeentelijke verordening dient de afstand binnen de bebouwde kom minimaal 50 meter te bedragen tussen veehouderij en geurgevoelige objecten, mits wordt voldaan aan de maximale genoemde dieren aantallen. Voor nieuw te realiseren dierenverblijven geldt een minimale afstand van 50 meter. Voor nieuwe veehouderijen gelden de (vaste) afstanden uit de Wgv.

Beoordeling

In voorliggend geval worden er 3 nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven. Deze hebben niet te maken met de Verordening. Daarnaast brengt de ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering met zich mee. Dit vanwege het feit dat er woningen van derden op kortere afstand gelegen zijn en hierdoor maatgevend.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7

Luchtkwaliteit

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 3 woningen 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.

4.8

M.E.R.-beoordeling

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 milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) 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.

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.

4.9

Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen normafstanden en geen harde afstandseisen. Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een uitsnede van het bestemmingsplan waarbij de diverse gebouwen (percelen) en bestemmingen goed zichtbaar zijn.



Rondom het plangebied bevinden zich vooral woningen. Aan de overzijde van de straat, aan de Hoogenweg 48 en 54 bevinden zich een tweetal percelen die zijn voorzien van een agrarische bestemming (de percelen waar de ster in is geprojecteerd). Het betreffen hier grondgebonden agrarische bedrijven die vanuit de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' een grootste normafstand hebben van 30 meter ten opzichte van woningen van derden. De te bouwen woningen komen op een grotere afstand te liggen dan 30 meter, zodat er geen milieuhinder te verwachten valt.

4.10 Verkeer en vervoer

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.

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

	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

Woningen

Voor de 3 woningen is uitgegaan van de Nota Parkeernormering van de gemeente Hardenberg, categorie 'woning duur' en gelegen in omgevingstype 'rest'.

Woning – duur: parkeernorm min/max 2,0 / 2,2 is gemiddeld genomen 2,1 parkeerplaats per woning. De percelen zijn voldoende groot om in de gevraagde parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

4.11

Watertoets

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.

Ten behoeve van de watertoets is op 20 april 2017 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 en dat er afstemming dient plaats te vinden met het waterschap over het plan in relatie tot het aspect water.

5 Hoofdstuk 5 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 overeenkomstig de legesverordening. Ten aanzien van het aspect planschade is een overeenkomst gesloten. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

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

6 Hoofdstuk 6 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

Vanaf woensdag 23 augustus 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Hoogenweg 3 woningen te Hoogenweg' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 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.

7.2 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 : Wonen – Besloten heideontginningslandschap

Binnen de woonbestemmingen zijn diverse kleinschalige nevenactiviteiten toegestaan (o.a. bed and breakfast, boerderijkamers, aan-huis-gebonden beroep). De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de gebiedskenmerken uit de LIK's. De maximale inhoudsmaat van de woning is afhankelijk gesteld van het landschapstype waarbinnen de woning is gelegen. Het oppervlak aan bijgebouwen bij een burgerwoning mag maximaal 100 m² bedragen.

Ter plaatse is per bouwperceel 1 woning toegestaan. Een woning met inwoningsituatie wordt aangemerkt als één woning.

Via een afwijkingsbevoegdheid met daaraan gekoppelde voorwaarden kunnen kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt worden. Hierbij is onder andere als voorwaarde gesteld dat de activiteit past bij de specifieke kwaliteiten en de schaal van de omgeving. Verder is het vergroten van de inhoud van een woning mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid. Hiervoor geldt onder andere dat een ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld moet worden. De uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : 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 5 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 6 : 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 7 : Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn de algemene wijzigingsregels geformuleerd.

Artikel 8 : 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 9 : 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 10 : 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 3 woningen te Hoogenweg
Projectnummer : RB 20.112
IMRO : NL.IMRO.0160.0000BP00299-VG01
Versie : 01
Datum : Oktober 2017

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl