



# GEMEENTE HARDENBERG

*Bestemmingsplan  
Buitengebied Hardenberg, Rondweg  
18-18a Den Velde*

Mei 2019

Vastgesteld



*Bestemmingsplan*  
*Buitengebied Hardenberg, Rondweg 18-18a Den Velde*

Plan: Buitengebied Hardenberg, Rondweg 18-18a Den Velde  
Plantype: Bestemmingsplan  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0160.0000BP00322-VG01  
Status: Vastgesteld  
Datum: Mei 2019



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)*

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DEN VELDE EN BESCHRIJVING PLANGEBIED.....</b>	<b>9</b>
2.1	DEN VELDE.....	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED.....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	13
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>35</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	35
5.2	BODEMKWALITEIT.....	36
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	37
5.5	MILIEUZONERING .....	39
5.6	ECOLOGIE.....	40
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	43
5.9	WATERASPECTEN.....	45
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>47</b>
6.1	INLEIDING.....	47
6.2	OPZET VAN DE REGELS .....	47
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	49
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>50</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>VOOROVERLEG &amp; INSPRAAK .....</b>	<b>51</b>
8.1	VOOROVERLEG.....	51
8.2	INSPRAAK.....	51
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>		<b>52</b>
BIJLAGE 1	LANDSCHAPSPLAN.....	52
BIJLAGE 2	FLORA EN FAUNA ONDERZOEK .....	52
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	52
BIJLAGE 4	WARTOETSRESULTAAT .....	52

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan gaat in op de gebieden die zijn gelegen aan de Rondweg 18 in Den Velde en de Olsmansdijk 8a in Hoogenweg. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de locatie aan de Rondweg 18 een extra woning te bouwen en de bestaande woning te splitsen.

Om de bouw van een nieuwe woning te verantwoorden, wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Rood-regeling. Op basis van deze regeling kan door sloop van tenminste 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing, een bouwrecht voor een compensatiewoning worden verkregen.

Ter plaatse van de locatie aan de Rondweg 18 wordt 755 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Het betreft hier voormalige agrarische bebouwing. Omdat hiermee niet aan de sloopverplichting wordt voldaan, wordt de locatie aan de Olsmansdijk 8a te Hoogenweg betrokken bij dit plan. Op deze locatie wordt 135 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de sloopverplichting.

Naast het bovenstaande behelst het voornemen tevens het splitsen van de bestaande woning aan de Rondweg 18. Er is in het verleden een inwoonsituatie ontstaan, welke reeds bestond voordat het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' ter inzage is gelegd. Het gebruik kan daarom legaal worden voortgezet onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan. Vorenstaande wordt met voorliggend bestemmingsplan planologisch vastgelegd.

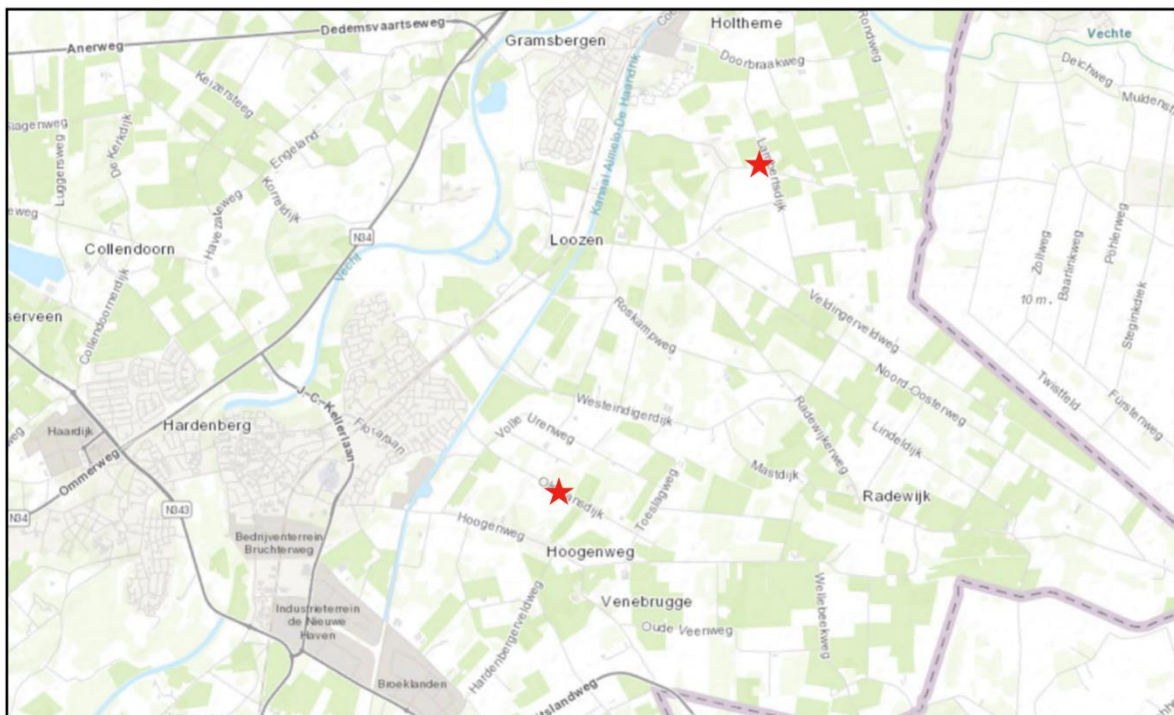
Concreet houdt het voornemen het volgende in:

- De sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Rondweg 18 te Den Velde en de Olsmansdijk 8a te Hoogenweg.
- De realisatie van een compensatiewoning aan de Rondweg 18.
- Het planologische vastleggen van de woningsplitsing aan de Rondweg 18.
- Beide locatie landschappelijk inpassen.

De bouw van een nieuwe woning onder de sloopvoorwaarde is mogelijk door middel van een wijzigingsprocedure. De woningsplitsing van de bestaande woning is dat echter niet. Omdat deze voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. Opgemerkt wordt dat voor de locatie aan de Olsmansdijk geen nieuwe planologische regels hoeven worden gemaakt. Tevens is er geen verbeelding benodigd, omdat er geen agrarisch bouwvlak meer aanwezig is en er alleen sloopwerkzaamheden plaats zullen vinden.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties, beide gelegen in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het gaat om een locatie aan de Rondweg 18 te Den Velde en aan de Olsmansdijk 8a te Hoogenweg. De locatie aan de Rondweg 18 staat kadastraal bekend als Gramsbergen, sectie L, nummers 965, 717, 1014 (gedeeltelijk) en 1015. De locatie aan de Olsmansdijk 8a is bekend als Hardenberg, sectie Z, nummer 1646. De ligging van de plangebieden ten opzichte van de omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van de plangebieden ten opzichte van Hardenberg (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Buitengebied Hardenberg, Rondweg 18-18a Den Velde' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0160.0000BP00322-VG01) en een renvooi;
- regels.

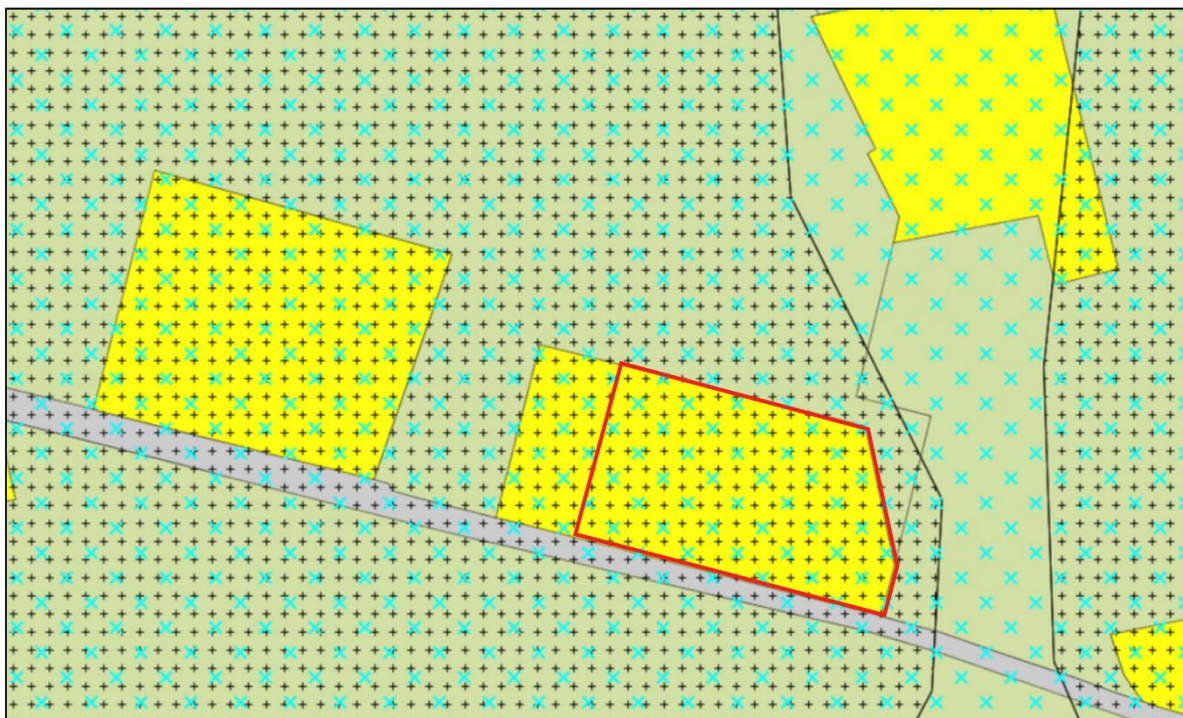
Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

### 1.4 Huidig planologisch regime

#### 1.4.1 Algemeen

Beide locaties zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hardenberg vastgesteld op 4 december 2014. Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State (13 mei 2015) heeft er een herziening van de planregels plaatsgevonden. Deze herziening is op 26 september 2016 vastgesteld.

In afbeelding 1.2 en 1.3 zijn uitsneden van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is met de rode belijning indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan Rondweg (Bron: Ruimtelijke plannen.nl)

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De locatie aan de Rondweg is gelegen binnen de Enkelbestemming 'Wonen - Essen en hoevenlandschap' en tevens de Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

De locatie aan de Olsmansdijk is gelegen binnen de Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap'.

Hieronder volgt een uiteenzetting van de genoemde bestemmingen.

##### *Enkelbestemming Wonen - Essen en hoevenlandschap (bestemd voor wonen)*

De voor 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen.

Binnen de aangegeven bestemming 'Wonen' is uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan. In artikel 46 lid 6 onder 1 is de bouw van een extra woning toegestaan met inachtneming van voorwaarden.

##### *Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap*

De voor 'Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw en de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap.

##### *Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5*

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

#### 1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van het Rood voor Rood (RvR) project is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat het toevoegen van een woning niet is toegestaan. In de bestemming 'Wonen – Essen- en hoevenlandschap' is een wijzigingsbevoegdheid (Art. 42 lid 6 onder 1) opgenomen waarin de voorwaarden vanuit de RvR-regeling zijn opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat aan de voorwaarden wordt voldaan. In dit plan zijn tevens de uitgangspunten uit de RvR-regeling vastgelegd.

Het planologische vastleggen van de woningsplitsing aan de Rondweg 18 wordt mogelijk gemaakt op grond van de 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning'. In deze beleidsnotitie worden voorwaarden genoemd. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, die gelden voor het splitsen van een woning bij inwoning.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Den Velde en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Hardenberg beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.



## HOOFDSTUK 2 DEN VELDE EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1 Den Velde

Den Velde is een landelijke woonkern die bestuurlijk valt onder de gemeente Hardenberg in de Nederlandse provincie Overijssel. Ten oosten grenst het aan de Grafschaft Bentheim, ten westen aan het kanaal Almelo-De Haandrik. Aan de overzijde van dit kanaal ligt de heerlijkheid Gramsbergen, ingeklemd tussen de Overijsselse Vecht en het kanaal Almelo-De Haandrik.

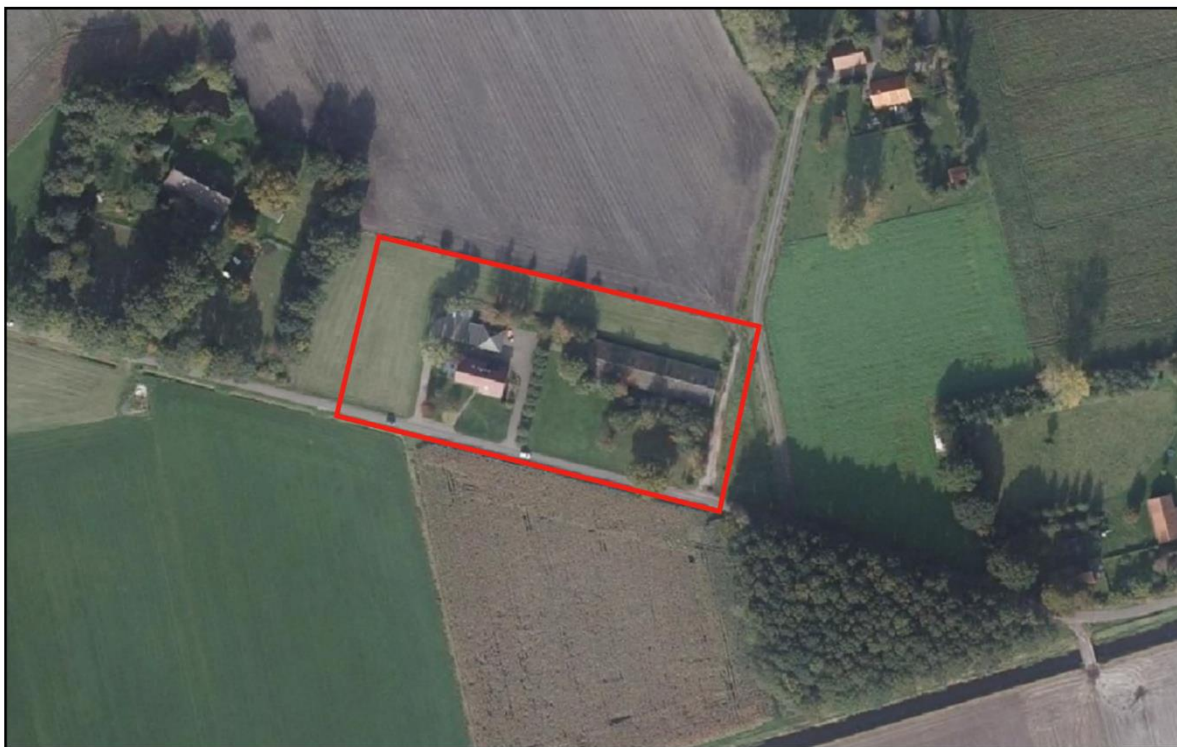
Den Velde is een oude buurtschap, agrarisch ingesteld, met momenteel zo'n 200 inwoners. Het dorp heeft als enige publieke voorziening een openbare basisschool. Voor het doen van inkopen is men aangewezen op het nabijgelegen Gramsbergen of Hardenberg.

Heel vroeger lag in Den Velde De Slingenberg, een zogenaamde berchvrede. Een berchvrede is een eenvoudig verdedigingsstoren uit de Middeleeuwen. Destijds waren belangrijke hoeven voorzien van zo'n berchvrede, waar de bewoners uit de omgeving zich konden 'bergen' of schuilen voor gevaar van buiten.

### 2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Zoals aangegeven bestaat het plangebied uit twee locaties, namelijk aan de Rondweg 18 in Den Velde en aan de Olsmansdijk 8a in Hoogenweg. De locatie aan de Rondweg 18 wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door de Rondweg. Ten noorden en westen vormen agrarische gronden de begrenzing. De locatie aan de Olsmansdijk 8 wordt geheel begrensd door agrarische gronden.

De functionele structuur van de omgevingen bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden en verspreid liggende agrarische bedrijfspercelen en woonpercelen. Beide locaties zijn geheel gelegen in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, en beide locaties zijn gelegen in een buurtschap. De huidige situaties zijn hierna weergegeven op een luchtfoto en middels straatbeelden.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto ligging plangebied Rondweg (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeelden huidige situatie Rondweg (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.4 Straatbeelden huidige situatie Olsmansdijk (Bron: Google Maps)

### **Rondweg 18**

Het plangebied bestaat uit een woonperceel waar voorheen een agrarisch bedrijf werd geëxploiteerd. Het erf ligt aan de noordkant van de Rondweg en de locatie wordt voornamelijk omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. De bedrijfsactiviteiten op het erf zijn beëindigd. De voormalige bedrijfswoning is als woning zijnde in gebruik, met daarbij een reeds uit 2009 stammende inwoonsituatie. De bebouwing op het erf bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht met bebouwing, graspercelen, buitenopslag en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de bedrijfswoning. Het erf wordt met één in- en uitrit ontsloten op de Rondweg.

### **Olsmansdijk 8a**

Het plangebied bestaat uit een agrarisch perceel, zonder bouwvlak, met daarop een voormalig bedrijfsgebouw, welke in verpauperde staat is. Het erf is volledig omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. De bebouwing op het perceel is het voormalige bedrijfsgebouw, meer bebouwing of verharding is er niet aanwezig. Het overige gedeelte van het perceel is ingericht als grasperceel. Het gebied wordt door middel van één in- en uitrit ontsloten op de Olsmansdijk.

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Inleiding

Aan de Rondweg 18 in het buitengebied van Den Velde bevindt zich 755 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing. Deze bebouwing is in dusdanige verwaarloosde staat dat deze gesloopt dient te worden. Ook wordt aan de Olsmansdijk nabij nummer 8 een landschapsontsierende schuur van 135 m<sup>2</sup> gesloopt. Vanwege het ontbreken van een duurzame vervolgfunctie, wordt deze locatie betrokken bij dit plan om zo te komen tot een samenhangende herontwikkeling van het hele gebied. In ruil voor deze sloop wenst initiatiefnemer in het kader van rood voor rood, een nieuwe woning te realiseren op het perceel aan de Rondweg 18 te Den Velde.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden beide locaties, conform gebiedseigen kenmerken, landschappelijk ingepast.

Aan de Rondweg 18 bevindt zich de bestaande woning met tevens een reeds bestaand bijgebouw. De aanwezige woning zal worden gesplitst in twee wooneenheden. In 2009 is de inwoonsituatie ontstaan door inwoning van familieleden. Inmiddels is het inwoongedeelte verhuurd aan derden. De inwoonsituatie bestond al voordat het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' ter inzage werd gelegd, het gebruik kan daarom legaal worden voortgezet onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan. Op 23 januari 2018 is de 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning' vastgesteld door het college van BenW. In deze beleidsnotitie staan de voorwaarden die gelden bij splitsen van een woning bij inwoning. Het voornemen wordt in paragraaf 4.3 getoetst aan deze beleidsnotitie.

### 3.2 Gewenste situatie plangebied

Gelet op vorenstaande is gezocht naar een geschikte herontwikkeling van het gebied. Door de initiatiefnemer is een erfinrichtingsplan opgesteld waarmee de gemeente kan instemmen. Dit omdat het gericht is op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het voorkomen van verrommeling op het erf, en dat de landschappelijke inpassing een belangrijke rol speelt in het inrichtingsplan. In afbeeldingen 3.1 en 3.2 zijn respectievelijk de erfinrichtingsplannen voor de Rondweg en de Olsmansdijk opgenomen.



Afbeelding 3.1 Gewenste erfinrichting Rondweg (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.1 Impressie van de gewenste verkaveling (Bron: De Erfontwikkelaar)

### **3.3 Verkeer en parkeren**

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat de locatie aan de Olsmansdijk 8a buiten beschouwing kan worden gelaten. Op deze locatie wordt immer enkel bebouwing gesloopt. Dit heeft geen gevolgen voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie.

#### **3.3.1 Verkeer**

De huidige woning en de te realiseren compensatiewoning aan de Rondweg 18 blijven in de gewenste situatie door middel van drie bestaande in- en uitritten ontsloten op de Rondweg. Er worden geen extra in- en uitritten toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling levert geen onevenredige verkeerstoename op, die de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

#### **3.3.2 Parkeren**

Zowel het huidige erf aan de Rondweg 18, als de compensatiekavel zijn van voldoende omvang om op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te voorzien. Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk

gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro

Gezien de omvang van de ontwikkeling en doordat het voornemen voorziet in een splitsing van een reeds bestaande woning, en het toevoegen van één woning, alsmede van het slopen van landschapsontsierende bebouwing, is in het voorliggend geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de Olsmansdijk 8a enkel bebouwing wordt gesloopt en niets wordt teruggebouwd. In beginsel wordt deze locatie in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten. Enkel daar waar noodzakelijk wordt de locatie betrokken bij de toetsing.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

#### 4.2.2 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.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

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

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

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

##### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

##### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de

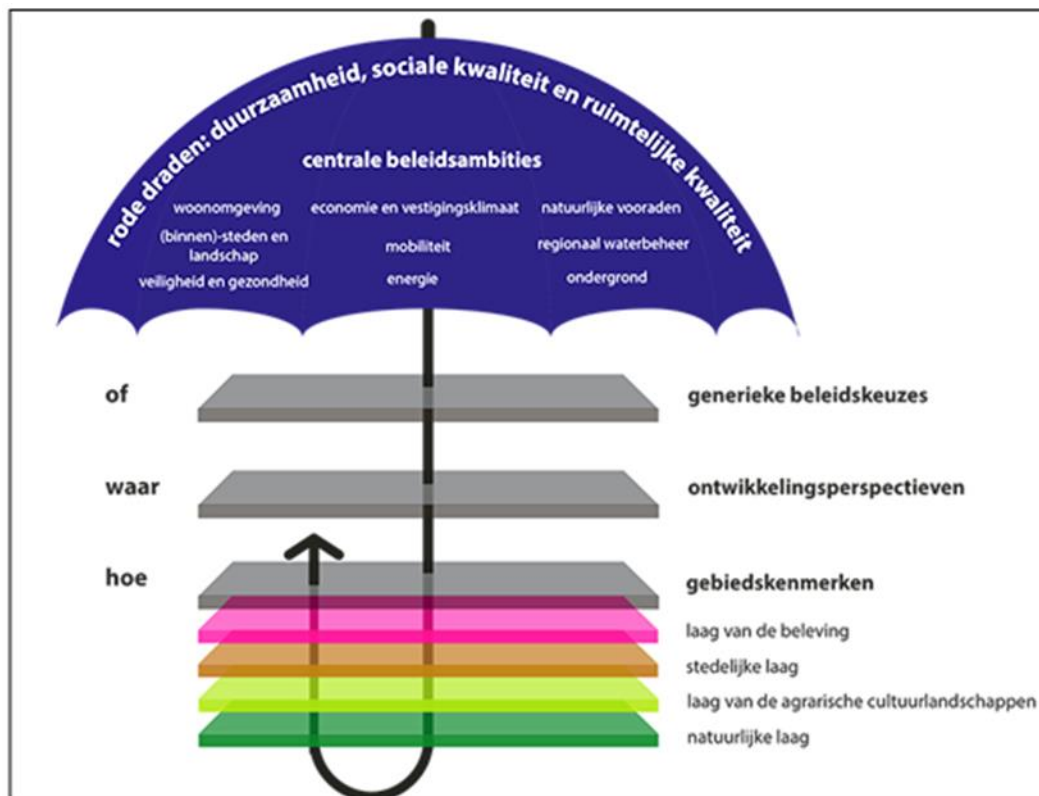


ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afweging in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat uitsluitend artikel 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang is.

### Artikel 2.1.3 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

#### Lid 1:

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

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijk heden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het voorliggende geval wordt er landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Het erf aan de Rondweg wordt landschappelijk ingepast. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

### Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5; leden 1, 2, 3 en 5)

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Hardenberg. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.1), door beide erven conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

### 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.*

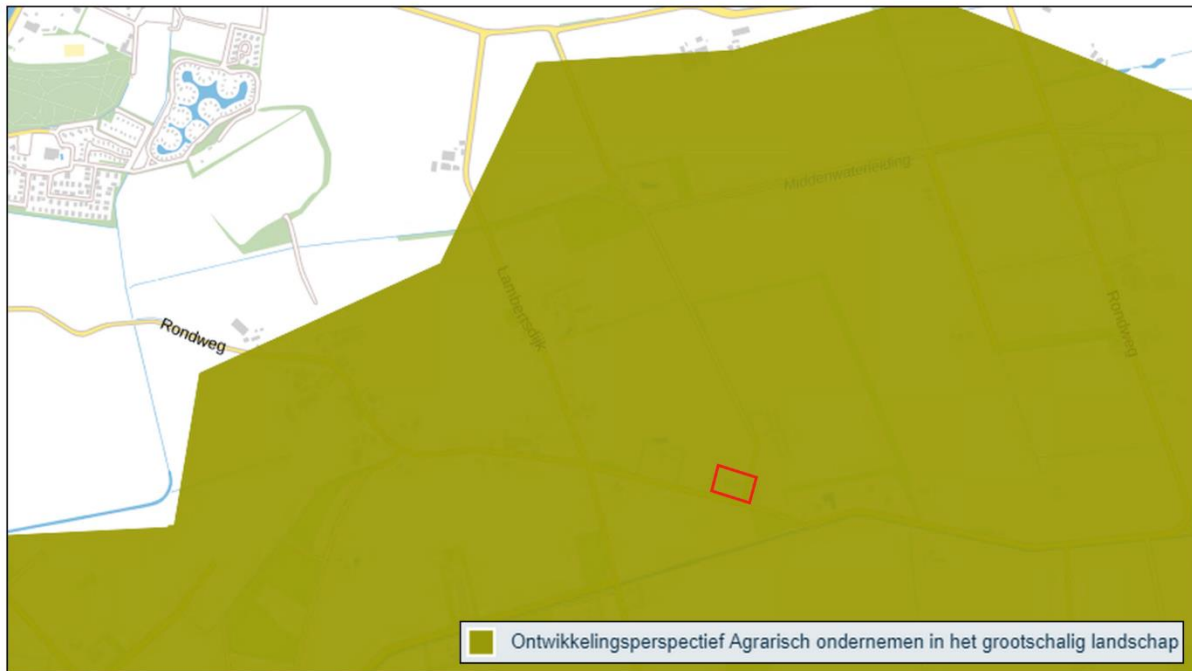
#### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 4.3 vindt toetsing plaats aan de gemeentelijke woonvisie. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap van toepassing. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'*

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. De beoogde woningsplitsing wordt zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar geacht op deze locatie, waarbij rekening is gehouden met de oorspronkelijke structuur. Tevens wordt er landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

#### 4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) 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 agrarisch gebied. Dit betekent dat de ‘stedelijke laag’ buiten beschouwing kan blijven aangezien deze waarden niet voorkomen in het plangebied. Daarnaast is de ‘De laag van de beleving’ wel van toepassing, aangezien in het plangebied er elementen uit deze laag voorkomen.

### 1. De ‘Natuurlijke laag’

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In figuur 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3

Uitsnede De Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De locatie waar de compensatiewoning is beoogd is aangemerkt als "Dekzandvlakte en ruggen" Ter plaatse zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Wel wordt opgemerkt dat de landschappelijke inpassingen

worden verricht met gebruikmaking van streekeigen soorten. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'**

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met de gebiedstypen 'Essenlandschap'. In figuur 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4

Uitsnede van de Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

### *“Essenlandschap”*

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

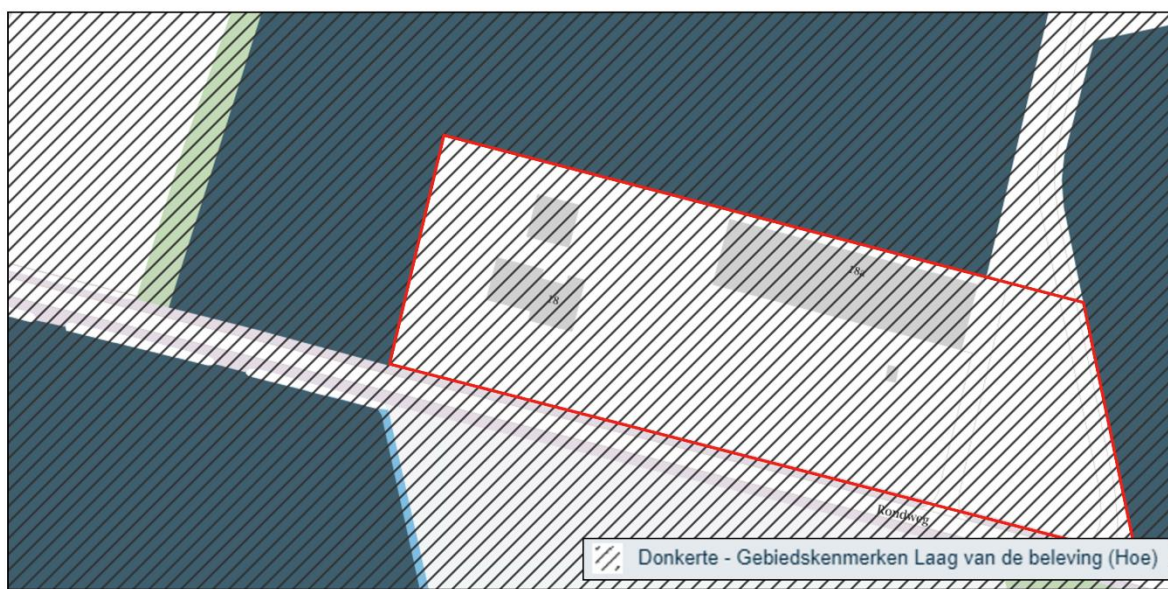
### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

Zoals ook bij de toetsing aan de 'natuurlijke laag' is geconstateerd, is de hoofdozet van het plangebied bepaald door de bestaande landschapsstructuur en reeds aanwezige stedenbouwkundige opzet. Het is in vergelijking met de overige deelgebieden gevarieerder en kleinschaliger van opzet, met een verkaveling die de

aansluit bij het karakter van het essenlandschap ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat hiermee voldoende rekening is gehouden met de gebiedskenmerken ten aanzien van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### **3. De 'Laag van beleving'**

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De laag van de beleving is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. In afbeelding 4.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van de beleving: 'Donkerte' (Bron: Provincie Overijssel)

#### *'Donkerte'*

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

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'*

Het realiseren van een compensatiewoning alsmede de woningsplitsing leidt niet tot een onevenredige toename van kunstlicht. Er zal vooral gebruik worden gemaakt van oriëntatielicht. Gelet op vorenstaande en het feit dat er sprake is van een splitsing van een bestaande woning, en bouw van een compensatiewoning kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen in relatie tot het aspect 'donkerte'. Dit brengt met zich mee dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de "Laag van beleving"

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023

#### 4.3.1.1 Algemeen

De toekomstvisie voor de gemeente Hardenberg is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 23 april 2013. Dit plan kent drie doelstellingen:

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

Het resultaat is een visie met strategische keuzes die een duidelijke ontwikkelingsrichting geeft. De toekomstvisie is een levend document dat de gemeente geregeld zal bijstellen om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en mogelijkheden. Het biedt houvast voor de langetermijnkoers van de gemeente.

#### 4.3.1.2 Programmalijn: Wonen

De mensen waarderen de leefbare woonomgeving van de gemeente Hardenberg. Voorzieningen en de fysieke leefomgeving spelen daarbij een belangrijke rol. Om vitale kernen te houden, is het nodig dat alle leeftijdsgroepen kunnen blijven wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders gebouwd worden. Daarnaast zijn extra starterswoningen nodig. De gemeente wil naar behoefte bouwen, waarbij het zwaartepunt ligt op de kernen Hardenberg en Dedemsvaart.

De centrale voorzieningen hebben een functie voor alle inwoners van de gemeente en voor de regio Noord-Oost Overijssel. Kwaliteit kan voor deze voorzieningen alleen met een groot draagvlak en via centralisatie gerealiseerd worden. Het publieke belang dat de gemeente hierbij heeft, is verbeteren van het ondernemersklimaat en het woonklimaat voor alle inwoners en bezoekers van de gemeente Hardenberg en de regio.

Deze voorzieningen zijn in eerste instantie in de kern Hardenberg aanwezig, zoals bijvoorbeeld het ziekenhuis, het theater, voortgezet en MBO onderwijs en het winkelgebied. Het kan hierbij ook om extra zorgvoorzieningen en bijzondere sportactiviteiten gaan, of om een aantrekkelijk centrum met leuke plekken om uit te gaan en een prominente rol voor de Vecht. In Dedemsvaart gaat het om aanvullende voorzieningen, zoals het voortgezet onderwijs, zorginstellingen en het winkelgebied dat op kopen gericht is, terwijl het winkelgebied in de kern Hardenberg meer de functie heeft van recreatief winkelen. De gemeente wil deze centrale voorzieningen versterken.

Doelstellingen Programmalijn Wonen:

- Bouwen op basis van behoefte
- Bouwen voor doelgroepen
- Duurzaam bouwen
- Bieden van een ontmoetingsplek op basis van draagvlak en versterken sociale cohesie
- Zorg voor kwetsbare groepen en onderlinge hulp
- Verbeteren kwaliteit van onderwijs en zorg, voor zover dat een wettelijke taak is
- Verbeteren woon- en ondernemersklimaat
- Bevorderen van een veilige en leefbare woonomgeving
- Bevorderen zelfredzaamheid van de samenleving
- Verminderen regels en deze strikter handhaven

#### 4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023

De ontwikkeling past goed binnen de programmalijnen 'wonen'. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de sociaal-economische vitaliteit van Den Velde. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Toekomstvisie gemeente Hardenberg.

## 4.3.2 Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs

### 4.3.2.1 Inleiding

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

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

### 4.3.2.2 Sloop

Om in aanmerking te komen voor de regeling dient minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt te worden. De regeling gaat uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief verhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos.

### 4.3.2.3 Bouwkavels en woning

De situering van de nieuwe bouwkevel die wordt afgestemd op de gewenste situatie, vindt in principe plaats binnen het geldende bouwvlak. De bestaande woning zal worden gesplitst. De gronden aan de Olsmansdijk blijven voorzien van een agrarische bestemming (zonder bebouwingsmogelijkheden). Voor de compensatiewoning geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> en voor de bijgebouwen een maximale oppervlaktemaat van 75 m<sup>2</sup>.

### 4.3.2.4 Gebiedsdifferentiatie

In het Rood voor Rood beleid met gesloten beurs is er gekozen voor een gebiedsgerichte benadering, waarbij de kwaliteiten van het gebied bepalend zijn voor de toepassingsgeschiktheid van het Rood voor Rood beleid.

De heersende functies in het plangebied zijn landbouw en wonen. Qua landschapstype is het gebied aangemerkt als Essen- en hoevenlandschap. Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een verschillende oriëntatie te geven, en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen en singels het erf landschappelijk in te passen.

### 4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs'

Het voorliggende initiatief voldoet aan de gestelde criteria in die zin dat:

- de totale oppervlakte van de slopen (landschapsontsierende) bedrijfsgebouwen meer dan 850 m<sup>2</sup> (circa 985 m<sup>2</sup> bedraagt);
- het complex van agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
- de nieuwe bouwkevel wordt gesitueerd op de plek van de te slopen kippenschuur;
- in de regels van dit bestemmingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' onverkort van toepassing verklaard en op basis van die regels mag de compensatiewoning een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> hebben;
- er een investering wordt gedaan in de ruimtelijke kwaliteit door het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van het erf conform een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Hiermee wordt voldaan aan de inhoudelijke kaders van de Beleidsnotitie Rood voor Rood.



### 4.3.3 Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg

#### 4.3.3.1 Inleiding

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor het totale buitengebied van de gemeente Hardenberg geformuleerd in de 'Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg'. De nota richt zich vooral op de realisatie van ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied.

De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de visienota vormde de basis voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' dat op 1 oktober 2013 is vastgesteld. De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de 'Visienota Buitengebied' zijn:

- Op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies;
- Het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

#### 4.3.3.2 Thema wonen

De nieuwe functie in het plangebied wordt 'wonen' i.p.v. 'agrarisch'. Voor wat betreft de functie 'wonen' heeft de gemeente haar gemeentelijke beleid verwoord in een aantal uitgangspunten/doelstellingen, te weten:

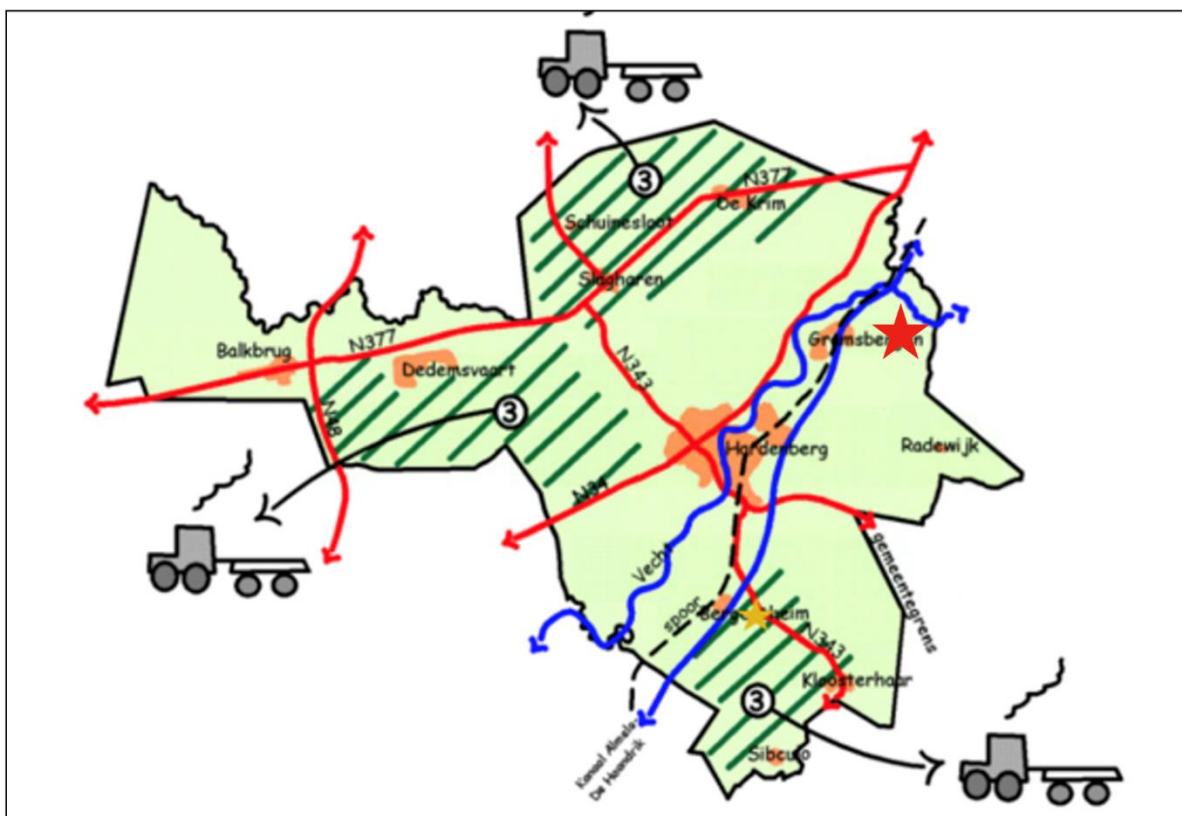
1. Behoud van een gevarieerd woningaanbod in het buitengebied, zowel qua inhoud van de woningen als qua verschijningsvorm;
2. De afstemming van de maximale inhoudsmaat van woningen in het buitengebied op de gebiedskenmerken;
3. Het bieden van ruime mogelijkheden voor inwoning;
4. Het bieden van de mogelijkheid om aan vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een woonfunctie toe te kennen; waarbij ruimere mogelijkheden gelden naarmate meer oppervlakte aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken;
5. Het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen;
6. Het bieden van ruimte voor opvulling van open gaten in bebouwingslinten met woningbouw of kleinschalige bedrijvigheid.

De gemeente sluit een toename van de woonfunctie in het buitengebied niet uit. Wel wordt uitgegaan van optimale benutting van de bestaande bebouwing. Wonen in het buitengebied wordt niet meer gezien als een ongewenste functie maar als een waardevol bestandsdeel van het totale woningaanbod van de gemeente. De gemeente streeft dan ook naar het instandhouden van een gevarieerd aanbod aan woonmilieus. In de gebieden die worden aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied wordt zeer terughoudend omgesprongen met een toename van de woonfunctie. Het opnieuw opnemen van een woonfunctie mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functionerende agrarische bedrijven.

#### 4.3.3.3 Deelgebied: Vechtdal

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Vechtdal'. Het landschapstype in dit deelgebied betreft een essen- en kampenlandschap. Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekzand met het essenland-schap als agrarisch cultuurlandschap. Het ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur. Het is een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. met veel openheid/regelmatigheid, een vlakke ligging, openstreckende strokenverkaveling, herkenbare wijkenstructuur en bebouwing langs ontginningsassen.

In afbeelding 4.7 is een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Visie Buitengebied' opgenomen. Het plangebied is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.7: Ligging plangebied in deelgebied van de Visienota Buitengebied (Bron: Gemeente Hardenberg)

#### 4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg'

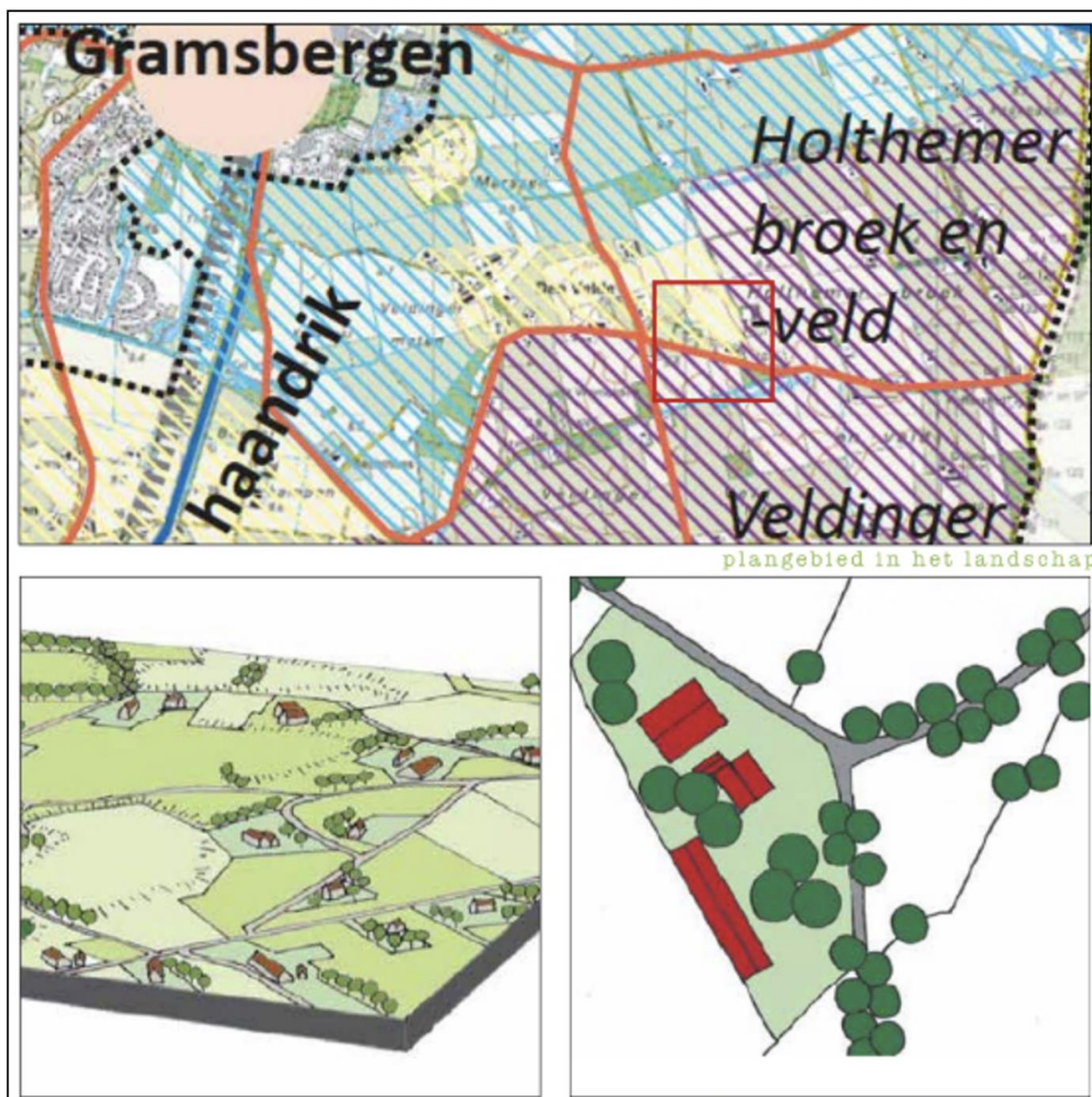
Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt een woningsplitsing en een compensatiewoning in het buitengebied van de gemeente Hardenberg gerealiseerd. De ontwikkeling ligt in een deelgebied dat zich vooral richt op de landbouw en de woonfuncties. Het realiseren van een woning past binnen de gewenste ontwikkeling voor dit gebied. De ontwikkelingsrichting sluit aan op de huidige ruimtelijke en functionele situatie in en rondom het plangebied. Het realiseren van een woning is passend binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Voor de ontwikkeling is ook een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, zodat de ontwikkeling op een passende wijze wordt ingepast in het landschap. De omliggende gebiedskenmerken zijn hierbij leidend geweest. In deze toelichting wordt ook aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor omliggende functies en dat het milieubelang zorgvuldig is afgewogen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de 'Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg'.

### 4.3.4 Landschap Identiteit Kaart (LIK)

#### 4.3.4.1 Inleiding

De gemeente heeft voor het gebied een Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemaakt. In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken.

In afbeelding 4.8 is een uitsnede van het deelgebied opgenomen met de daarin voorkomende landschapstypen. Onderhavig plangebied bevindt zich in een gebied dat wordt aangemerkt als 'ESSEN EN HOEVENLANDSCHAP'. Het plangebied is aangegeven met het rode vierkant.



Afbeelding 4.8: Uitsnede LIK (Bron: Gemeente Hardenberg)

#### 4.3.4.2 Methodiek LIK's

De gemeente Hardenberg wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als 'eigen identiteit'. De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. In de LIK is daarom een onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Vervolgens is voor het gebied een schema opgesteld, waarin een overzicht is opgenomen van de aanwezige waardevolle en storende kenmerken. Ook zijn de kansen of juist bedreigingen voor deze kenmerken omschreven.

#### 4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het LIK

Bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten die genoemd worden in het LIK. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is beschreven en weergegeven dat de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze in het open Essen- en hoevenlandschap wordt ingepast. Door de aanleg

van nieuwe streekeigen beplanting wordt bijvoorbeeld de lineaire lijnen in het landschap verder versterkt. Gesteld wordt dat de erfinrichting aansluit op de kenmerken van het landschap zoals genoemd in het gemeentelijke beleidsdocument LIK.

#### 4.3.5 Woonvisie Hardenberg 2013-2020

##### 4.3.5.1 Algemeen

De woonvisie verwoordt de visie van de gemeente Hardenberg op haar woonbeleid. In de woonvisie komt naar voren welke ambities de gemeente Hardenberg heeft op de korte termijn (komende twee jaren) en op de lange termijn tot 2020. De woonvisie is op 4 februari 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg. In de woonvisie zijn de uitgangspunten van het voorgaande woonplan gehandhaafd: prioriteit, draagvlak en meerjarenbeleid.

##### 4.3.5.2 Visie

Op basis van de diverse trends in de woningmarkt heeft de gemeente haar vertrekpunt bepaald. Dit vertrekpunt is vastgelegd in de volgende woonmissie:

*‘De gemeente Hardenberg wil een landelijke en groene gemeente blijven waar het duurzaam en veilig wonen is in een woonomgeving die heel, schoon, veilig en toegankelijk is. Zij vervult een belangrijke regionale functie op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Zij biedt allereerst aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar jongeren, hulpbehoevenden en mensen met een laag inkomen. Daarnaast biedt de gemeente Hardenberg voldoende woningen voor mensen van buiten Hardenberg die hier willen komen wonen/werken/recreëren. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk een energieneutrale gemeente te zijn, de woningvoorraad vormt hierbij een belangrijke factor. Daarom zal zij hierin het voortouw nemen.’*

##### 4.3.5.3 Doelgroepen

De gemeente Hardenberg richt zich op diverse doelgroepen. Zo is het voor mensen met een laag inkomen belangrijk dat er in Hardenberg voldoende passende woningen beschikbaar zijn tegen een betaalbare huurprijs. Voor de jongeren die wel het ouderlijk huis willen verlaten, maar een laag inkomen hebben, wil de gemeente zich ook inzetten om tijdelijk extra woningen en naar behoefte andere woonvormen te realiseren.

Senioren zijn ook een groep waarvoor de gemeente aandacht heeft: zij zullen immers een steeds groter deel van de bevolking zijn. De veranderingen in de zorg betekenen dat zij zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen. Een passende woning is daarvoor een voorwaarde, ook voor senioren die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Voor mensen die zelf wel voldoende middelen hebben om in hun huisvesting te kunnen voorzien, biedt Hardenberg nu al een veelheid aan verschillende typen woningen. Niet iedereen woont echter in een goed passende woning: zo zullen bijvoorbeeld sommigen te klein wonen en anderen te groot. Doorstromen, dus verhuizen, is daarom gewenst of simpelweg noodzakelijk.

Daarnaast blijft nieuwbouw nodig om in de behoefte te voorzien; de voorraad aan bestaande woningen voldoet niet altijd in kwantitatief of kwalitatief opzicht. Met nieuwbouw kan ingespeeld worden op de veranderende wooncarrière en afnemende doorstroming. De gemeente wil dat de benodigde nieuwbouw vraaggestuurd gerealiseerd wordt: de koper staat centraal.

##### 4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie Hardenberg 2013-2020’

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarmee wordt voorzien in een toevoeging van 2 woningen, te weten de te splitsen woning, en de nieuw te bouwen woning. De planprocedure voor deze woningbouwontwikkeling vindt voornamelijk plaats in 2019. Waarschijnlijk wordt in 2018 aangevangen met de daadwerkelijke herontwikkelingen van het gebied.

Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan de ‘Woonvisie Hardenberg 2013-2020’.

#### 4.3.6 Welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'

##### 4.3.6.1 Algemeen

De welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' is door de raad van de gemeente Hardenberg vastgesteld op 29 november 2011. Doelstelling van de Welstandsnota is een duidelijk en toetsbaar gemeentelijk welstandsbeleid.

De welstandsnota heeft vrijwel uitsluitend betrekking op de kernen en overige bebouwingsconcentraties. Locaties die niet binnen de grenzen van de welstandsnota zijn gelegen, veelal locaties in het buitengebied, dienen te worden getoetst aan de 'Welstandsnota Buitengebied' (vastgesteld op 3 december 2013).

De ambitie van de welstandsnota voor de kernen en overige bebouwingsconcentraties is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project bijdraagt aan de versterking van de beeldkwaliteit van de leefomgeving. Daarmee zullen de verschillende kernen zich meer onderscheiden en krijgt elke kern haar eigen kleur (terug).

De gemeente wil meer vrijheid voor burgers creëren. Dit wordt bereikt door kaders te stellen 'waar het er toe doet' en andere delen van de gemeente welstandsvrij te maken. Een en ander komt tot uiting in de toekenning van drie niveaus (zie onder). Op de belangrijke plekken wordt door middel van welstand en bestemmingsplan gestuurd. De laag gewaardeerde plekken zijn welstandsvrij. Voor deze gebieden is het bestemmingsplan (of de beheersverordening) maatgevend.

##### 4.3.6.2 Niveaus van welstand

Binnen de gemeente worden drie niveaus van welstand onderscheiden, dit betreffen:

###### **Niveau 0 (laag):**

Onder dit niveau vallen alle gebieden waarvoor het beleid gericht is op het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit. Er is hierbij veel vrijheid voor de aanvrager zodanig dat het totaalbeeld van de woongebieden voor een ieder acceptabel blijft. Deze kwaliteiten worden niet meer door welstandbeleid beschermd maar door het bestemmingsplan en aanverwante instrumenten. De kwaliteiten van het openbaar gebied beïnvloeden met name de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebieden zijn dus welstandsvrij. Er vindt geen welstandsbegeleiding of beoordeling plaats.

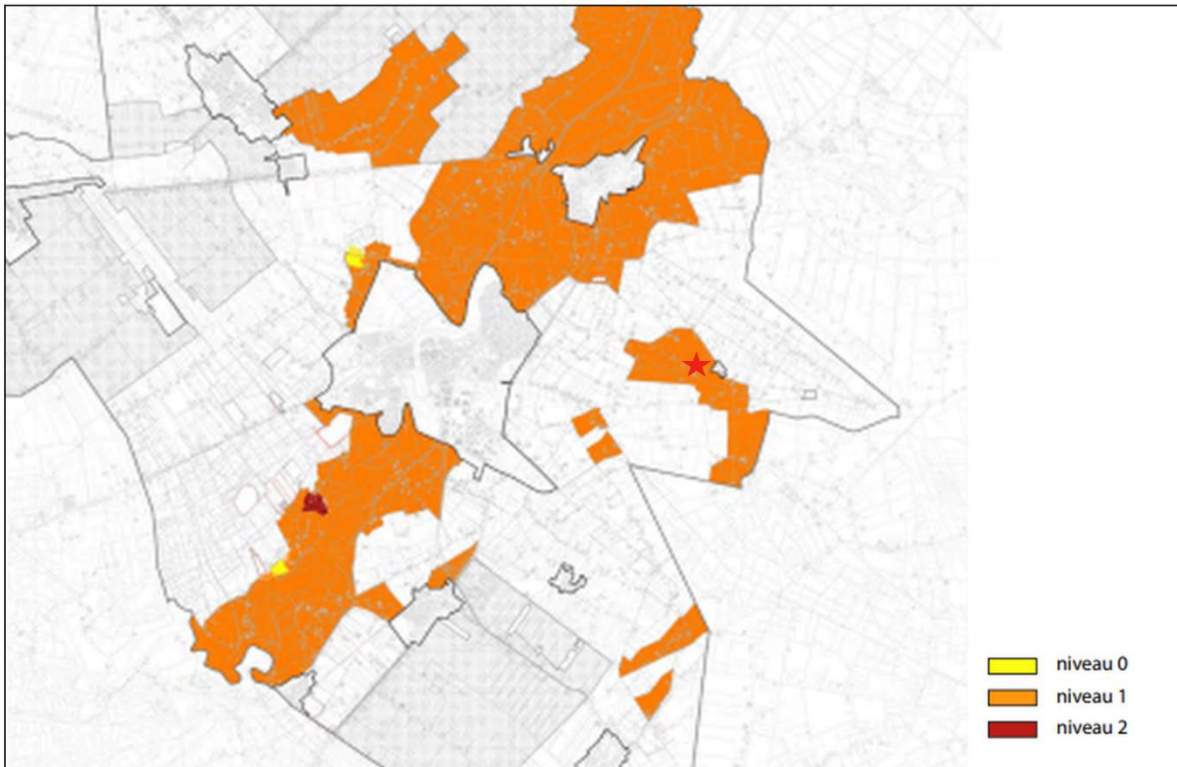
###### **Niveau 1 (midden):**

Onder dit niveau vallen alle gebieden die om een zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. Het accent ligt hier op het handhaven en respecteren van kenmerkende karakteristieken. De beoordeling is dan vooral gericht op het handhaven en versterken van de specifieke gebiedskwaliteiten.

###### **Niveau 2 (hoog):**

Dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad en het landschap. Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg worden beoordeeld. Het beleid is er op gericht om dit beeld te handhaven en te versterken. Alle beoordelingsaspecten tot in het detail maken onderdeel uit van de advisering.

Het plangebied is, zoals blijkt uit figuur 4.6, gelegen binnen gebieden waar de welstandsniveaus 2 en 0 van toepassing zijn.



Figuur 4.6 Ligging plangebied binnen de te onderscheiden welstandsgebieden (Bron: gemeente Hardenberg)

#### 4.3.6.3 Den Velde

Ter plaatse van de locatie aan de Rondweg 18 is welstandsniveau 1 van toepassing. Hierna wordt ingegaan op de voorwaarden die binnen dit welstandsniveau gelden.

##### Erfstructuur

- De landschappelijke structuur, de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De bebouwing sluit aan op de losse erfstrooiing (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg).

##### Hoofdvorm

- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven (zadelkap met lage gootlijn) en passend (qua maat en schaal) tussen de bebouwing in de omgeving.

##### Gevels

- Alle gevels richting de omgeving zijn representatief vormgegeven.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen gebiedskenmerken. \*zie gebiedsbeschrijving (waardering)
- Bij verbouw aan (voormalige) boerderijen blijft het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woongedeelte en schuur) zichtbaar.
- In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.
- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

##### Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.

- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Donkere tinten, reliëf(geen vlakke plaat),niet glimmend. Bij voorkeur donker hout en riet.
- Toelaatbaar voor schuren. Dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling. Wanden: damwandbeplating,steen, beton, hout of vergelijkbare uitstraling in donkere kleuren.

#### **Reclame**

- 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.

#### **Erfafscheidingen**

- Gebouwde erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving. Utilitaire bouwwerken(masten, bruggen, duurzame elementen etc.)
- Situering, vorm, detaillering kleur en materiaalgebruik reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwings-structuren.

#### *4.3.6.4 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota*

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan de Welstandsnota.

### **4.3.7 Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning**

#### *4.3.7.1 Algemeen*

In de gemeente Hardenberg komen relatief veel inwoonsituaties voor. Dat zijn situaties waarin er twee huishoudens in één woning wonen. Dit kan verband houden met een verzorgingssituatie, maar dat is lang niet altijd (meer) het geval. In veel gevallen hebben beide huishoudens zelfs helemaal geen binding met elkaar en is er feitelijk sprake van twee gescheiden woningen. Op basis van verleende bouw- c.q. omgevingsvergunningen en toegekende huisnummers zijn bij de gemeente op dit moment ongeveer 300 inwoonsituaties bekend, waarvan ongeveer driekwart buiten de bebouwde kom.

Daarbij moet worden aangetekend dat een deel van de bebouwde kommen, bijvoorbeeld de bebouwingslinten van Schuinesloot, De Krim en Lutten, volgens het bestemmingsplan bij het buitengebied hoort. Als daarom wordt gevraagd, kent de gemeente bij inwoning *via een huisnummerbesluit* een nummer toe. Ook zijn er adressen waaraan in het verleden een a-nummer aan een inwoonsituatie is toegekend. Het gevolg van toekenning van een a- of i-nummer is o.a. dat voor dit nieuwe adres de gebruikelijke gemeentelijke belastingen betaald moeten worden (WOZ, vastrecht, containerledigingen, rioolrecht e.d.), ook al is er geen sprake van een zelfstandige woning. In de praktijk leidt dit tot diverse problemen, onder andere in verband met aankoop en financiering. Diverse partijen (waaronder banken, makelaars en notariaat, maar ook bewoners en eigenaars) hebben aan het gemeentebestuur gevraagd om mee te denken bij het vinden van een oplossing voor deze gevallen.

Het college van b en w heeft in het voorjaar van 2016 besloten deze problematiek te verkennen en hierover in contact te treden met de betrokken partijen. Met als uitgangspunt om, voor zover haalbaar, aan eigenaren de mogelijkheid te bieden om inwoonsituaties om te zetten naar twee zelfstandige woningen. In deze beleidsregel worden de voorwaarden benoemd waaronder de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan woningsplitsing bij bestaande inwoonsituaties.

#### *4.3.7.2 Huidige situaties*

Volgens de op dit moment geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen is inwoning toegestaan als er sprake is van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen. In de voorgaande bestemmingsplannen werd deze voorwaarde niet gesteld, daardoor zijn er in het verleden vergunningen verleend voor inwoonsituaties waarbij er van een sociale- of verzorgingsrelatie geen sprake was en die dus niet voldoen aan de huidige regels. Op deze situaties is het overgangsrecht van toepassing, zodat het bestaande

gebruik kan worden voortgezet. Juist bij de inwoonsituaties die jaren geleden zijn ontstaan onder het regime van, inmiddels vervallen, bestemmingsplannen komt het voor dat er feitelijk geen sprake (meer) is van inwoning, maar van zelfstandige bewoning door twee huishoudens.

#### 4.3.7.3 *Knelpunten*

In de praktijk komt het regelmatig voor dat bij inwoning kadastrale splitsing van het perceel en de daarop staande woning plaatsvindt. Daarover heeft de gemeente geen zeggenschap (= privaatrecht). Maar bij verkoop leidt een dergelijke splitsing vaak tot problemen, in objectieve zin wegen deze problemen niet allemaal even zwaar (veel kopers wisten waar ze aan begonnen), maar de beleving in de praktijk is anders. Er zijn inwoonsituaties waarin, gelet op de feitelijke situatie, eerder sprake is van zelfstandige bewoning dan van inwoning.

De knelpunten leiden in de praktijk tot financiële problemen en schrijnende situaties. Vast staat dat de gerezen problemen alles te maken hebben met de planologische status van i-woningen. Bij een i-woning is er namelijk geen sprake van een zelfstandig object, waardoor de (taxatie)waarde een stuk lager ligt dan bij een reguliere woning. Wil de gemeente de helpende hand bieden, dan ligt het daarom voor de hand om de oplossing te zoeken in het ruimtelijke spoor.

Zoals aangegeven hebben de in de vorige paragraaf beschreven problemen betrekking op situaties die zijn ontstaan onder de werking van inmiddels vervallen bestemmingsplannen. De huidige regels voor inwoning zijn duidelijk. Inwoning is alleen mogelijk als er sprake is van mantelzorg (zoals geregeld in het Besluit omgevingsrecht), of als er sprake is van dingende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen (zoals geregeld in het bestemmingsplan danwel de beheersverordening).

Volgens de huidige regels is er dan ook geen wildgroei aan inwoonsituaties meer mogelijk. In het bestemmingsplan Buitengebied is een splitsingsmogelijkheid opgenomen voor voormalige boerderijen, met een inhoud van meer dan 1.000 m<sup>3</sup>. Deze regeling heeft tot doel om te voorkomen dat voor het buitengebied kenmerkende boerderijen worden afgebroken. Voor de meeste inwoonsituaties biedt deze regeling echter geen uitkomst, omdat het niet gaat om voormalige boerderijen of omdat de inhoud van de woning kleiner is dan 1.000 m<sup>3</sup>.

De bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor het stedelijk gebied kennen geen splitsingsregeling. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit geldt voor het buitengebied het uitgangspunt dat er geen verdere verstedelijking mag optreden. Voor alle (woon)bestemmingen vormen de bestaande 6 situatie en de bestaande bouwrechten het uitgangspunt, meer bouwrechten zijn alleen mogelijk als de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is, bijvoorbeeld door het treffen van extra landschapsmaatregelen op het erf of in de omgeving daarvan.

Als dit uitgangspunt ook bij de verzelfstandiging van bestaande inwoonsituaties wordt gehanteerd, is de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd en is er geen sprake van verdere verstedelijking van het buitengebied. Door middel van het ruimtelijke kwaliteitsplan kan, waar nodig, ook ruimte worden geboden voor maatwerkoplossingen. Bij de verlening van bouw- c.q. omgevingsvergunningen voor i-woningen wordt getoetst aan de eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening voor 1 woning. Een bestaande i-woning zal in de meeste gevallen niet 1-op-1 kunnen voldoen aan de eisen voor een zelfstandige woning (o.a. ten aanzien van bouwtechnische regels, aansluitingen riool, parkeerplaatsen). Vaak zullen aanpassingen nodig zijn, o.a. vanuit het oogpunt van brandveiligheid en ventilatie. Een ander aandachtspunt is het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Buiten dit programma om is er geen ruimte voor een toename van het aantal woningen, niet in het stedelijk gebied en niet in het buitengebied. Maar omdat het bij legale inwoonsituaties gaat om bestaande huishoudens, heeft een omzetting naar een volwaardige woonbestemming geen gevolgen voor het woningbouwprogramma. Het vorenstaande biedt mogelijkheden om in voorkomende gevallen medewerking te verlenen aan woningsplitsing bij inwoning. In het buitengebied gelden daarbij extra voorwaarden op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

#### 4.3.7.4 *Voorwaarden tot deelname*

Hieronder worden de voorwaarden benoemd waaronder medewerking kan worden verleend aan



woningsplitsing bij bestaande inwoningssituaties. Waar nodig zijn de voorwaarden voorzien van een toelichting.

Algemeen:

1. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.
2. De inwoonsituatie moet zijn vergund danwel anderszins legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan danwel de nu geldende beheersverordening en moet sedertdien onafgebroken hebben bestaan.

*Toelichting: Door de opname van deze bepaling is duidelijk dat nieuwe inwoonsituaties niet voor woningsplitsing in aanmerking komen. Voor het buitengebied gelden twee data, namelijk 23 april 2013 (Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid) en 1 oktober 2013 (Buitengebied Hardenberg) Voor het stedelijk gebied gelden veel meer bestemmingsplannen en beheersverordeningen, zodat van geval tot geval de vaststellingsdatum bepaald moet worden.*

3. Er moet voor beide woningen worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit en de bouwverordening voor zelfstandige woningen.  
Om hier meer duidelijkheid over te bieden, is een bijlage opgenomen waarin wordt opgesomd waarmee in ieder geval rekening moet worden gehouden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor woningsplitsing.
4. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.
5. De geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg mag de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschrijden.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied:

1. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van de hoofd- en bijgebouwen.  
Toelichting: Wat de verschijningsvorm betreft moet er sprake blijven van 1 hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken. Het is niet de bedoeling dat er een reguliere twee-onder-een-kap woning ontstaat, omdat dat kan leiden tot een verdere verstening van het buitengebied. Bouwrechten en erfinrichting moeten zijn afgestemd op het bestaande ruimtelijke beeld.

2. In afwijking van het onder 1 bepaalde kan een toename van de bebouwde oppervlakte worden toegestaan voor zover dit verband houdt met bouwkundige eisen danwel voor zover dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

*Toelichting: In bepaalde gevallen kan de bepaling onder 1 onredelijk knellend uitwerken. Bijvoorbeeld als er, om te voldoen aan het bouwbesluit, bouwkundige aanpassingen moeten worden uitgevoerd die leiden tot een geringe toename van het bouwvolume. Ook zijn bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen denkbaar die niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit, maar deze juist versterken. Bijvoorbeeld aanpassingen aan de verschijningsvorm, de kapconstructie of de (visuele) entree van de woning of de daarbij behorende bijgebouwen. Om maatwerk te kunnen bieden wordt daarom deze "hardheidsclausule" toegevoegd, waarmee waar nodig kan worden afgeweken van de algemene regel.*

3. Inpassing op het erf en in het landschap moet plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

*Toelichting: de voorwaarde van een ruimtelijke kwaliteitsplan maakt het mogelijk om met de aanvrager in overleg te komen over de inrichting van het erf. Bij inwoning is er namelijk sprake van één woning en één bijbehorend erf. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit moet dit beeld zoveel mogelijk in stand blijven, het is niet gewenst dat er, wat de erfinrichting betreft, een reguliere dubbele woning ontstaat. Op het ruimtelijke kwaliteitsplan is de basisinspanning van toepassing, dat wil zeggen dat moet worden aangetoond dat de erfinrichting past in het omliggende gebied.*

#### 4.3.7.5 Toetsing van het initiatief aan de Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarmee wordt voorzien in een toevoeging van in totaal 2 woningen, te weten de te splitsen woning, en de nieuw te bouwen woning. Er is sprake van een bestaande situatie waarin tweehuishoudens in een woning zijn gevestigd. De situatie is in het verleden reeds vergund. Beide woningen zullen voldoen aan het bouwbesluit, verder vinden er geen onevenredige aantastingen plaats aan de aangrenzende gronden. Verder zal er geen uitbreiding van de bouwoppervlakte en bouwvolume van de gebouwen plaatsvinden. Het erf zal landschappelijk worden ingepast.

Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de voorwaarden wordt voldaan aan de 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning'.

#### 4.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de in deze paragraaf aan bod gekomen beleidsdocumenten.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de Olsmansdijk 8a enkel bebouwing wordt gesloopt en niets wordt teruggebouwd. In beginsel wordt deze locatie in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten. Enkel daar waar noodzakelijk wordt de locatie betrokken bij de toetsing.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

De te realiseren woningen (compensatiewoning en de te splitsen woning) aan de Rondweg zijn gelegen in buitenstedelijk gebied en gelegen binnen de wettelijke geluidszones van de Rondweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. De gevel van de dichtstbijzijnde woning aan de Rondweg 18 is gelegen op een afstand van circa 15 meter. De Rondweg betreft een regionale weg die gebruikt wordt door bestemmingsverkeer en woon- en werkverkeer. De weg kent echter geen hoge verkeerintensiteit.

Gelet op de afstand en de verkeersintensiteit zal de gevelbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) bedragen. In het kader van het Bouwbesluit worden afhankelijk van de functie eisen gesteld aan het optredende binnenniveau. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering (isolatiewaarde) heeft van 20 dB. In de toekomstige situatie zal dan ook sprake zijn van een acceptabel binnenniveau.

Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

##### 5.1.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect industriellawaai als bedoeld in de Wgh vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten

ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat de geluidsbelasting van individuele bedrijvigheid in paragraaf 5.5 (Milieuzonering) aan bod komt.

#### 5.1.2.3 Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen aanwezig. Het aspect railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan, met inachtneming dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat de karakteristieke gevelwering voldoende is.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

Sigma Bouw en Milieu heeft in 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapportage dat is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De ondergrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijke enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp; de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde en de bodemindexwaarde (>0.5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

### 5.2.3 Conclusie

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

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

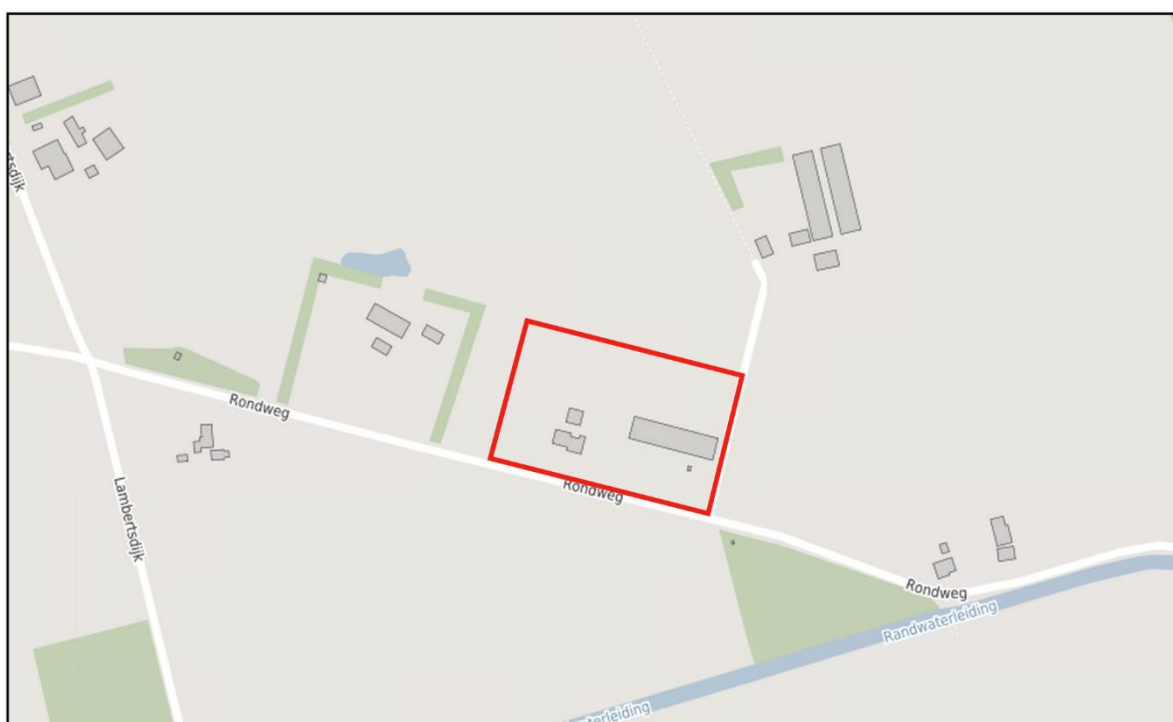
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### 5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin de compensatiewoning zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er weinig diversiteit aan functies aanwezig is.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

Ten aanzien van de reguliere woonfunctie wordt opgemerkt dat dit wordt beschouwd als een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). De woningen zijn aan te merken als milieugevoelige objecten.

In de omgeving van het plangebied is een milieubelastende functies aanwezig, namelijk het agrarische loonbedrijf ten oosten van het plangebied.

Op basis van het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt een grootste richtafstand 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het bedrijf en het bouwvlak binnen het plangebied (zie verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan) bedraagt circa 388 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand, waardoor gesteld kan worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de woningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De



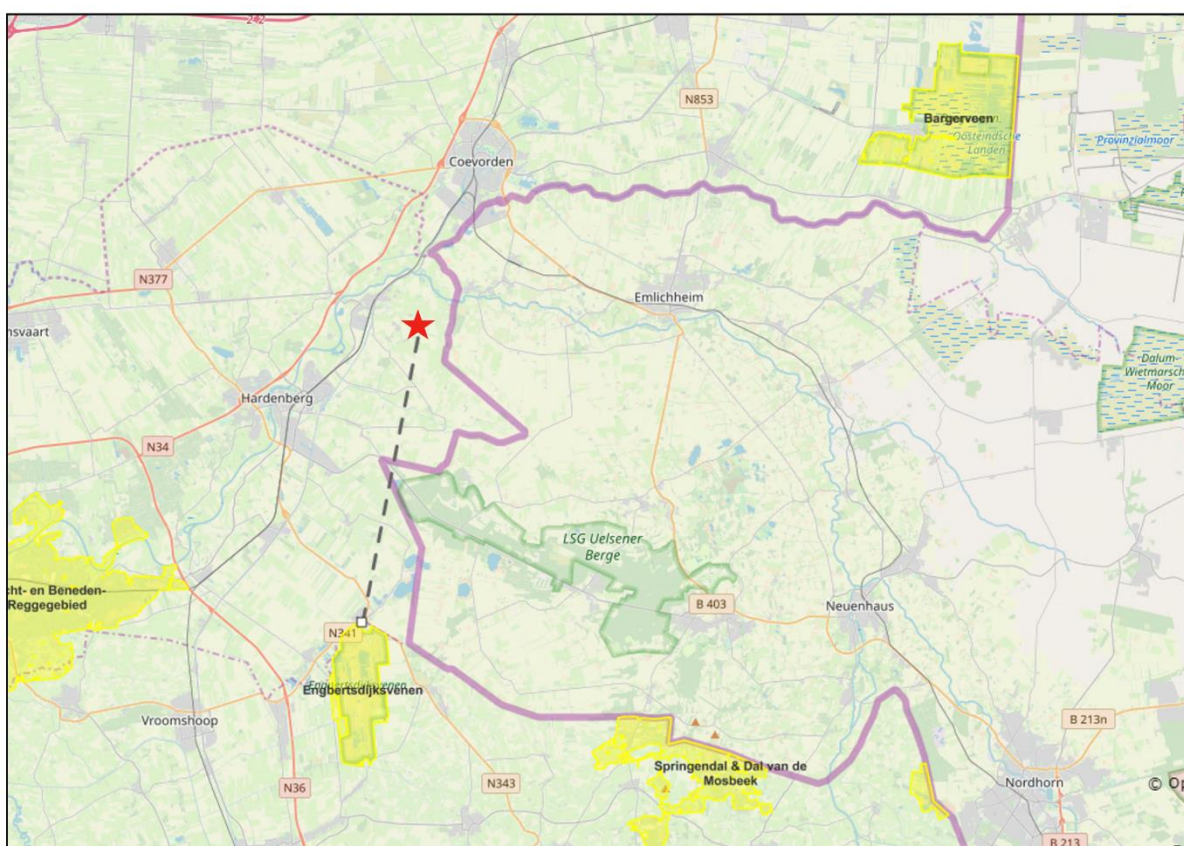
resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages welke zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

## 5.6.2 Gebiedsbescherming

### Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 11,63 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven. De stippellijn duidt de afstand tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied.



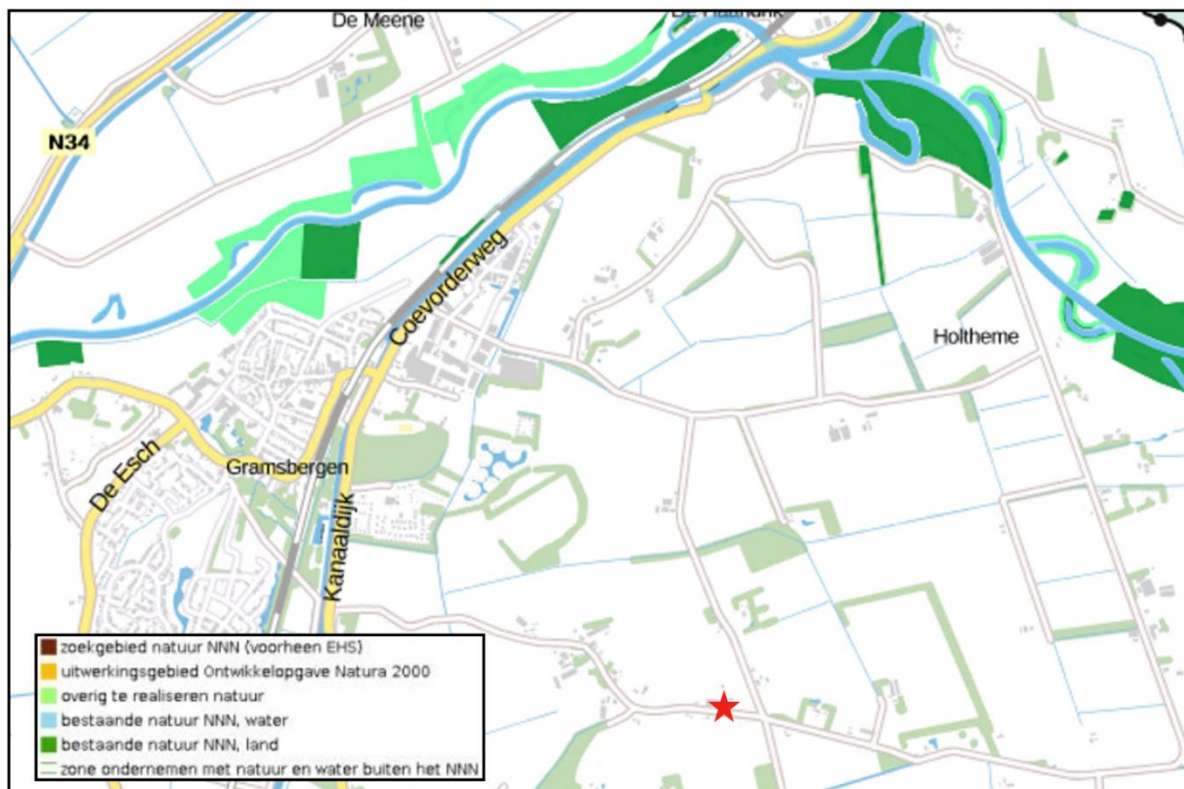
Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Synbiosys.alterra.nl)

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden van het NNN liggen op circa 1,89 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.6.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soortgroepen benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige algemene en weinig kritische grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie en nestelen er vogels in de beplanting.

Van de vogels die in het plangebied nestelen, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het gebied voorkomende vogel-, amfibieën-, en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied, maar benutten de buitenruimte in deelgebied Rondweg mogelijk als foerageergebied. De functie en betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast. In het kader van de zorgplicht wordt geen specifieke maatregelen voorgesteld.

#### **5.6.4 Conclusie**

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging buiten beschermd (natuur)gebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

### **5.7 Archeologie & Cultuurhistorie**

#### **5.7.1 Archeologie**

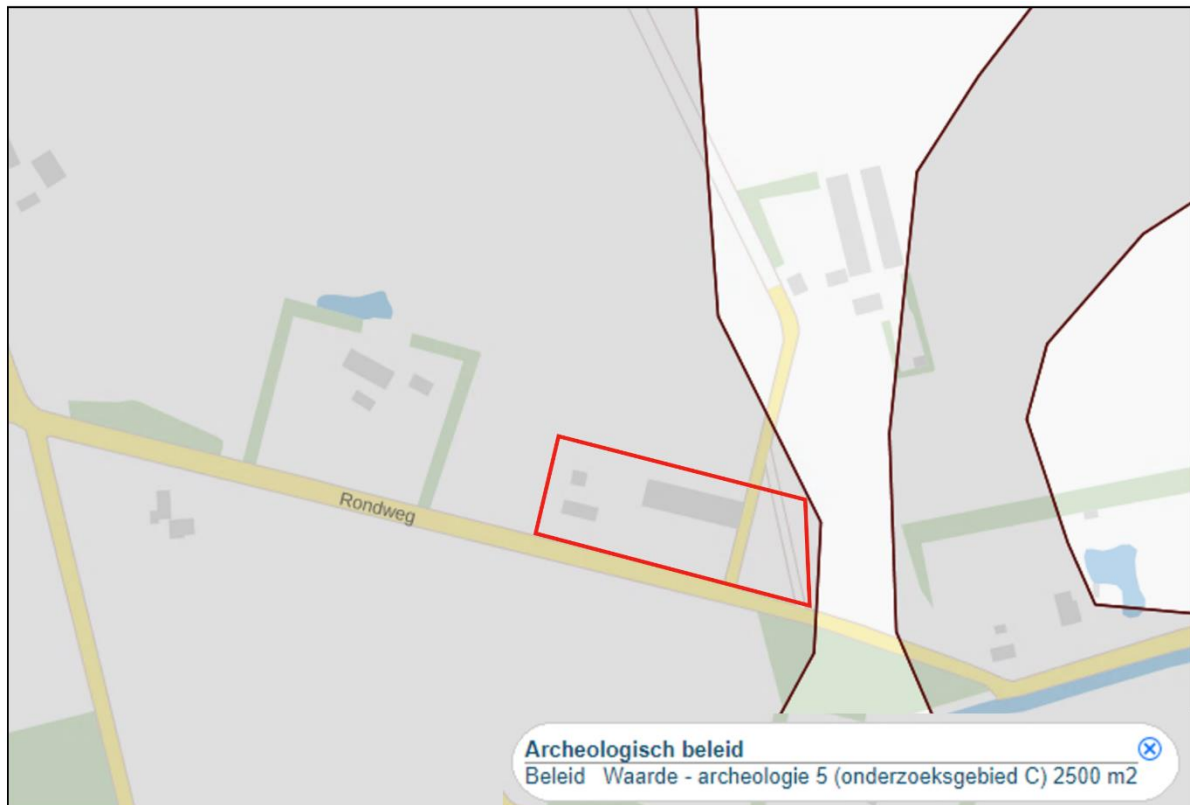
##### *5.7.1.1 Algemeen*

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

##### *5.7.1.2 Situatie plangebied*

De gemeente beschikt over een archeologische beleidskaart. Een uitsnede van deze kaart is in figuur 5.2 weergegeven.



Figuur 5.2 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Hardenberg (Bron: gemeente Hardenberg)

Gebleken is dat het overgrote deel is gelegen in een gebied waarvoor onderzoek is benodigd vanwege ontgraving. Een archeologisch onderzoek is benodigd indien bodemingrepen een groter oppervlakte dan 2500 m<sup>2</sup> bedragen en dieper bedragen dan 50 cm.

Opgemerkt wordt dat de bodem ter plaatse reeds geroerd door de realisatie van het bestaande bedrijfsgebouw. Tevens wordt er niet voldaan aan de minimale oppervlakte qua bodemingreep. Een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

### 5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische gebiedswaarden. Tevens bevinden zich in de nabijheid van de locatie geen monumenten.

### 5.7.3 Conclusie

Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Van belemmeringen van cultuurhistorische waarden is geen sprake.

## 5.9 Wateraspecten

### 5.9.1 Vigerend beleid

#### 5.9.1.1 Europees beleid

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

#### 5.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 5.9.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 5.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

## 5.9.2 Waterparagraaf

### 5.9.2.1 Watertoets

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

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

### 5.9.2.2 Watertoetsproces

#### **Algemeen**

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Voor de locatie is een digitale watertoets ingevuld en heeft geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

#### **Waterhuishoudkundige aspecten plangebied**

##### *Algemeen*

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Den Velde. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

##### *Grondwater*

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

##### *Oppervlaktewater*

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig en het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

##### *Hemelwater*

Het schoonhemelwater wordt (bovengronds) afgekoppeld en via hemelwaterriool aangeboden.

##### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt afgevoerd net als in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

## HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Opzet van de regels

#### 6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 6.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*  
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *Bouwregels:*  
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Afwijken van de bouwregels:*  
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- *Specifieke gebruiksregels:*  
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of onder voorwaarden wordt toegestaan binnen deze bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels:*  
Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan in het kader van zorgwoningen.

### 6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 5)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 6)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan.
- *Overige regels (Artikel 7)*  
In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de afstemming van de regels van dit bestemmingsplan met de welstandscriteria en de APV. Tevens zijn bepalingen ten aanzien van parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.



### 6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 6.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' (Artikel 3)

De voor 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-verbonden beroepen; tuinen en erven; met daaraan ondergeschikt: bed and breakfast; boerderijkamers en statische opslag in bestaande gebouwen.

Er geldt een voorwaardelijke verplichting voor het bouwen van nieuwe bebouwing. In de ruil van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing kan er op het perceel een extra woning worden gebouwd. Als voorwaarde geldt dat deze ontwikkeling milieutechnisch mogelijk is en dat het perceel landschappelijk goed moet worden ingepast. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan ingediend, welke ook akkoord is bevonden.

### 'Waarde- Archeologie 5' (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In dit geval wordt een koop- en realisatieovereenkomst (ontwikkelovereenkomst) gesloten tussen initiatiefnemer(s) en de gemeente. Er zijn afspraken gemaakt over de planontwikkeling, planschade en de kostenverhaal van de planologische procedure. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG & INSpraak

### 8.1 Vooroverleg

#### 8.1.1 Het Rijk

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

#### 8.1.2 Provincie Overijssel

Dit plan is ter voorontwerp voorgelegd aan de provincie Overijssel. Zij heeft ingestemd met deze ontwikkeling.

#### 8.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een 'normale procedure'. Nader overleg heeft uitgewezen dat het waterschap akkoord is met deze ontwikkeling.

### 8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval heeft het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen in de ontwerpfasen. Tijdens deze inspraakperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1      Landschapsplan**

**Bijlage 2      Flora en Fauna onderzoek**

**Bijlage 3      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 4      Watertoetsresultaat**