

BESTEMMINGSPLAN

TOELICHTING

BUITENGEBIED HARDENBERG, DE KORTE SLAGENWEG 6, LUTTEN

Colofon

Toelichting bestemmingsplan

Projectnummer: EX.19.1508

Versie: Definitief

Datum: Januari 2020

Opdrachtnemer

Agrifirm Exlan

Noordeinde 31

7941 AS Meppel

Postbus 1033

7940 KA Meppel

Locatie

De Korte Slagenweg 6 & de Haarweg 21

Opdrachtgever

de heer J.H. van Leur

De Korte Slagenweg 6 (in de huidige situatie de Haarweg 21 i)

7775 PW Lutten

Projectleider

Lambert Polinder

T: 06 – 1839 9856

E: l.polinder@agrifirm.com

Uitvoerder

Mr. C.M.R. Tervoort

T: 06- 51 25 84 96

E: c.tervoort@agrifirm.com

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	5
2.1 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
2.2 HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
3 TOETS AAN BELEID EN REGELGEVING	8
3.1 RIJKSBELEID	8
3.2 PROVINCIAAL BELEID EN REGELGEVING	9
3.3 GEMEENTELIJK BELEID EN REGELGEVING	12
4 MILIEUKUNDIGE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1 ECOLOGIE	17
4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	17
4.3 BODEM	18
4.4 GEUR.....	18
4.5 WATER	19
4.6 GELUID	20
4.7 EXTERNE VEILIGHEID.....	22
4.8 VERKEERSVEILIGHEID	23
5 UITVOERBAARHEID	24
5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	24
5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERTEGENWOORDIGING	25
6.1. STANDAARDISERING EN DIGITALISERING	25
6.2. PLANOPZET EN SYSTEMATIEK.....	25
6.3. OPBOUW VAN DE REGELS.....	25
BIJLAGEN	28
BIJLAGE 1: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN.....	28
BIJLAGE 2: RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	28
BIJLAGE 3: WATERTOETS	28

1

Inleiding

Initiatiefnemer exploiteert op het bedrijfsperceel aan De Haarweg 21 en 21i te Lutten een agrarisch bedrijf in de vorm van een melkrundveehouderij. Initiatiefnemer is voornemens het agrarische bedrijf te beëindigen. Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf is de initiatiefnemer voornemens om de agrarische bestemming van het perceel om te zetten in bestemming wonen. Het adres aan de Haarweg 21i zal worden omgezet in De Korte Slagenweg 6. De Haarweg 21 blijft wel bestaan. Daarnaast is sprake van een niet vergunde inwoonsituatie en wil initiatiefnemer de tweede woning op grond van het bestemmingsplan en de kaderstellende beleidsnotitie 'woningsplitsing bij inwoning' legaliseren.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' van de gelijknamige gemeente. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 2 december 2014 en herzien op 29 september 2016. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Open veenontginningslandschap' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Tevens is een bouwvlak toegekend.

Ten behoeve van onderhavig plan is een principeverzoek ingediend waarin de gemeente wordt verzocht medewerking te verlenen aan het plan. Naar aanleiding van dit principeverzoek heeft de gemeente besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het onderhavige plan door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Om de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan op te heffen wordt een juridisch-planologische procedure doorlopen in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan. De herziening bestaat naast de voorliggende toelichting uit een set regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding betreffen het juridisch bindende deel. De voorliggende rapportage, de toelichting, bevat een beschrijving van het plan en de verantwoording daarvan.

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op zowel de economische uitvoerbaarheid als de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht.

2

Beschrijving van het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, in het midden van de driehoek van de woonkernen Hardenberg, Coevorden, Slagharen. Het plangebied grenst aan de noordwestzijde aan de straat de Haarweg en aan de zuidwestzijde aan de straat de Korte Slagenweg. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan agrarisch gebied. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Hardenberg, sectie P, nummers 299 en 300.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

2.1.1. Historische beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in het open veenontginningslandschap. Ten behoeve van de ontginning van het veen zijn talrijke kanalen en vaarten gegraven. Er ontstonden

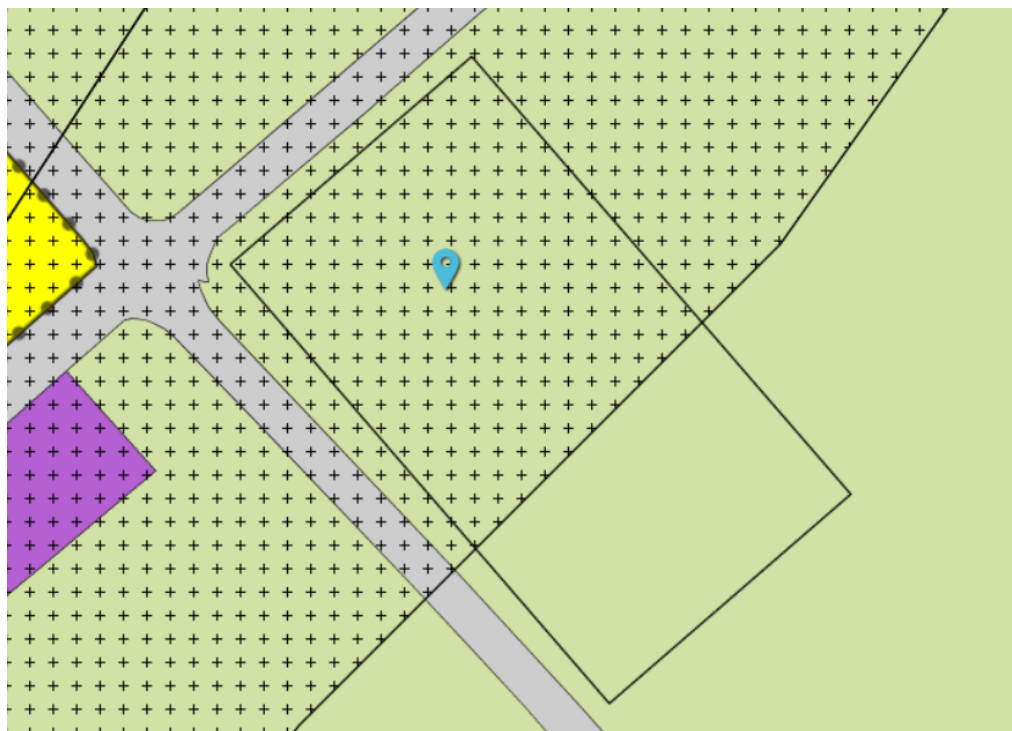
lintbebouwingen langs de ontginningsassen. De wijken, sloten, vaarten en kanalen zijn nog steeds de kenmerkende landschappelijke structuurdragers. Na demping van sloten zijn grotere kavels ontstaan en is de wijkenstructuur minder herkenbaar geworden, zie onderstaande figuur.



Figuur 2. Historische kaart

2.1.2. Huidig planologisch regime

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' van de gelijknamige gemeente. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 2 december 2014 en herzien op 29 september 2016. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Open veenontginningslandschap' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Tevens is een bouwvlak toegekend.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan

2.2 **Huidige situatie**

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bedrijfsperceel en aangrenzende graslanden. Op het bedrijfsperceel is een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een melkrundveehouderij.

Het bedrijfsperceel

Het oppervlak van het bouwvlak bedraagt circa 11.000 m² (ca. 1,1 ha.). Binnen dit bouwvlak zijn 5 gebouwen aanwezig waarvan één in gebruik is als stal, en één als (gesplitste) bedrijfswoning. Daarnaast bestaat het agrarische bedrijfsperceel uit een diverse kuilvoerplaten en een opslag van foliebalen, tuin en verhardingen in de vorm van een oprit, opslag en manoeuvreerruimte, zie figuur 3.



Figuur 4. Huidige situatie

2.3 **Toekomstige situatie**

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische gebruiksactiviteiten te stoppen en alleen nog hobbymatig vee te houden. Daarnaast wil de initiatiefnemer de agrarische bestemming omzetten naar woonbestemming en daarbij de gesplitste woningen mogelijk te maken op grond van het bestemmingsplan. De woonsituatie zal aan de hand van voorwaarden uit de kaderstellende beleidsnotitie 'woningsplitsing bij inwoning' worden beoordeeld, zie paragraaf 3.3.2. Als er aan de voorwaarden kan worden voldaan, kan de woonsituatie worden gelegaliseerd.

Op grond van de beleidsnotitie dient ook een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld te worden. Onderdeel hiervan is de landschappelijke inpassing. Deze is nader uiteengezet in paragraaf 3.3.3. Het volledige kwaliteitsplan en landschappelijke inpassingsplan zijn opgenomen als bijlagen.

3

Toets aan beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de legalisatie van een tweede woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond Rijkswaarswegen.

Conclusie

Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op het onderhavige plan.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk 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 onder meer 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. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien vanuit planologisch oogpunt slechts één wooneenheid wordt toegevoegd. Toetsing aan de ladder kan daarom achterwege blijven. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid en regelgeving

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet). In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

De dynamiek van de Overijsselse samenleving vraagt om een interactieve en participatieve rol van de provincie, waarbij maatschappelijke opgaven leidend zijn. Of, met andere woorden: om meer invloed van bewoners op de eigen leefomgeving, waarbij de provincie niet precies voorschrijft wat er moet gebeuren, maar de speelruimte creëert waarbinnen lokale initiatieven tot bloei kunnen komen.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, wordt gebruik gemaakt van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Aan de hand van deze drie stappen wordt bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

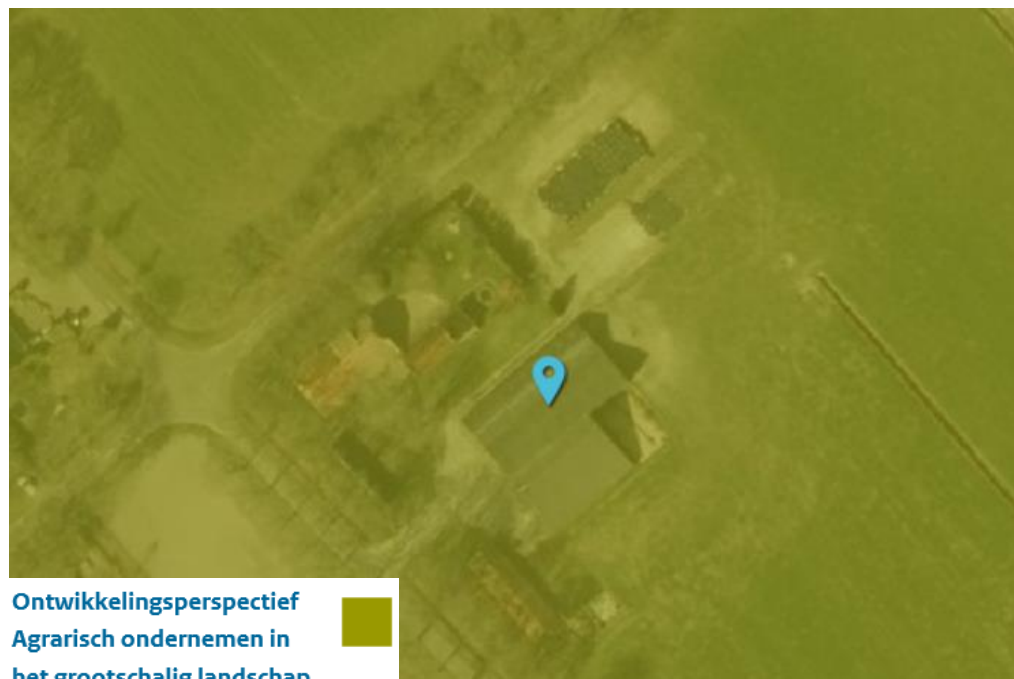
Generieke beleidskeuze (of)

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 behoefte aan een bepaalde voorziening. De generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk of de provincie.

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden er algemene generieke beleidsregels met betrekking tot 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In onderhavig plan zal de bestemming van 'agrarisch' worden omgezet naar 'wonen' en zal de woonsituatie worden gelegaliseerd. Er wordt niet gebouwd of gesloopt, en is daarom ook niet van invloed op het 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel gelden zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het onderhavige plangebied ligt in een gebied met ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in grootschalig landbouwgebied'.



Figuur 5. Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap

Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Ruimtelijke kwaliteitsambities: van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. 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. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken. Het agrarische bedrijf wordt beëindigd, en de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. De omzetting heeft zorgt niet voor belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Dit wordt in hoofdstuk 4 nader onderbouwd.

Gebiedskenmerken (hoe)

Nieuwe ruimtelijke opgaven wil de provincie verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaan we de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Het plangebied dient rekening te houden met de kwaliteiten van 'Hoogveengebieden, in cultuur gebracht' (natuurlijke laag), 'Veenkoloniaal landschap' (agrarische laag) en 'Donkerte' (belevingslaag). De Omgevingsvisie bevat uitgebreide omschrijvingen van de specifieke kenmerken van deze gebieden. In de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met deze kwaliteiten doordat inheemse planten en bomen worden gebruikt en het erf van de achterzijde niet wordt omringd door bomen. In het gebied mogen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen worden gezien.

3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel

In de Verordening worden regels gesteld ten einde de doelen uit de visie te beschermen of ten uitvoer te brengen. Onderstaand wordt het onderhavige plan aan de relevante regels getoetst.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, dienen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform geldende gebiedskenmerken. Dit dient te gebeuren aan de hand van het Uitvoeringsmodel, zoals beschreven in paragraaf 3.2.1. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- er sprake is van sociaal economische en/of maatschappelijke redenen; en
- voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

Het onderhavige plan staat de gebiedskenmerken niet in de weg. De ruimtelijke kwaliteit zal daarom blijven gewaarborgd.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het onderhavige plan vindt reeds plaats in een gebied waar agrarische bedrijven zich kunnen door ontwikkelen. Voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze

basisinspanning kan het zijn dat er aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning). Dit vanuit de gedachte dat een aantasting van de omgevingskwaliteit daarmee wordt voorkomen, of gecompenseerd. De omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, te samen met de legalisatie van een tweede (bestaande) woning, zorgt ervoor dat enkel de basisinspanning afdoende is. Een landschappelijke inpassing van het eigen erf is voldoende.

3.3 Gemeentelijk beleid en regelgeving

3.3.1. Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' en de herziening van de regels uit 2016. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende (dubbel)bestemmingen:

- enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Open veenontginningslandschap;
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Tevens is een bouwvlak toegekend, zie figuur 4.



Figuur 6. Huidig bouwvlak

Op grond van artikel 8.6.5 is het door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om een agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Hiervoor gelden echter zeven voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen. Omdat de splitsing ook zal worden gelegaliseerd, is het plan op grond van een wijzigingsplan niet mogelijk.

Het onderhavige plan is niet direct bij recht toegestaan. Het voornemen is om middels een partiële herziening van het bestemmingsplan de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming, en de bestaande inwoonsituatie te legaliseren.

3.3.2. Beleidsnotitie 'Woningsplitsing bij inwoning'

Op 20 februari 2018 is door het college de beleidsnotitie 'Woningsplitsing bij inwoning' vastgesteld. De beleidsnotitie benoemt voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend aan woningsplitsing bij bestaande inwoningsituaties.

1. *Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.*

De woning aan de Haarweg 21 te Lutten is minstens 40 jaar geleden gesplitst. Er is dus sprake van een bestaande situatie waarin de ene partij aan de ene zijde woont en de andere partij aan de andere zijde woonachtig is.

2. *De inwoonsituatie moet zijn vergund dan wel anderszins legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan dan wel de nu geldende beheersverordening en moet sedertdien onafgebroken hebben bestaan.*

De woning is minstens 40 jaar geleden gesplitst. De gemeente heeft als gevolg hiervan het i-nummer toegekend.

3. *Er moet voor beide woningen worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit en de bouwverordening voor zelfstandige woningen.*

Tussen beide woningen is een brandmuur aanwezig. Ook aan de overige bouwkundige eisen van woningsplitsing bij inwoning kan worden voldaan.

4. *Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.*

De omliggende bedrijven zijn op een afstand van meer dan 50 meter gelegen van de planlocatie. De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden daardoor niet aangetast.

5. *De geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg mag de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschrijden.*

De geluidsbelasting wordt niet overschreden. De woning is aan een rustige landweg gelegen.

Ook aan de aanvullende voorwaarden voor woningsplitsing dient volgens de gemeente worden voldaan.

1. *Op de bestemmingsplankaart en in de bouwregels moeten twee wooneenheden worden aangegeven.*

Op de verbeelding behorende bij dit bestemming worden twee wooneenheden aangegeven.

2. *De toekenning van een extra wooneenheid heeft tot gevolg dat er geen extra bouwmogelijkheid ontstaat voor een bijgebouw. In de regels van het bestemmingsplan moet het huidig aantal m2 vergunde bijgebouwen als maximum worden gehanteerd.*

De bouw mogelijkheden voor een bijgebouw worden in de regels van dit bestemmingsplan afgebakend.

3. *Er mag namelijk geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van de hoofd- en bijgebouwen.*

Deze voorwaarde wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

4. *Er dient een ruimtelijk kwaliteitsplan te worden opgesteld.*

Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan in combinatie met een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin de basisinspanning verder is uitgewerkt.

3.3.3. Landschappelijke inpassing

Een voorwaarde voor uitvoeren van het initiatief is dat het erf in het landschap wordt ingepast, en de kwaliteit van het landschap niet verloren gaat. Er is daarom een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Deze landschappelijke inpassing en ruimtelijk kwaliteitsplan zijn opgenomen in de bijlage. Een overzicht van de basisinspanning is in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 7. Uitsnede landschappelijke inpassing

De verkaveling, het erf en de wegen zijn strak en rechtlijnig. Er zijn fraaie doorzichten naar het achterliggende open veenontginningsgebied. De solitaire bomen op het erf

zorgen voor een transparant karakter, waarbij de zijde naar het landschap open gebleven is. Ook de half open beplantingsstroken zijn qua situering en soortensamenstelling passend in het landschap. De aanwezige gebiedsvreemde coniferen worden vervangen door een gebiedseigen beukenhaag.

De landschapsmaatregelen zijn: (zie bovenstaande afbeelding):

- 1 Handhaven rij lindebomen aan de wegzijde.
- 2 Handhaven boombeplanting op het erf (Paardenkastanje).
- 3 Vervangen bestaande coniferenhaag door beukenhaag, maat 60-80.
- 4 Open laten zuidzijde. (De pijl op de bovenstaande tekening geeft tevens de kijklijn van de foto weer.)

3.3.4. Visienota Buitengebied Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft de Visienota Buitengebied opgesteld. In deze visie wordt ingegaan op verschillende beleidsvelden die van belang zijn voor het platteland. Ook landbouw is hierin opgenomen. De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker in de gemeente.

In de Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg zijn drie hoofddoelen opgenomen voor het buitengebied:

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

In de gemeente Hardenberg staan ruim 21.000 woningen. Daarvan staan er ongeveer 4.000 in het buitengebied. Dat geeft al aan dat de woonfunctie in het buitengebied sterk vertegenwoordigd is. Door bedrijfsbeëindiging in de landbouw is het aantal burgerwoningen het buitengebied de afgelopen jaren flink toegenomen. Ook is er sprake van een toename van het aantal inwoningsituaties in het buitengebied. Een toename van de woonfunctie in het buitengebied wordt dan ook niet meer per definitie uitgesloten. Daarbij gaat de gemeente uit van optimale benutting van de bestaande bebouwing en ruimte voor nieuwbouw.

Omdat met de legalisatie van de inwoonsituatie de bestaande bebouwing optimaal wordt benut, is het initiatief niet in strijd met de Visienota Buitengebied Hardenberg.

3.3.5. Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023

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

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

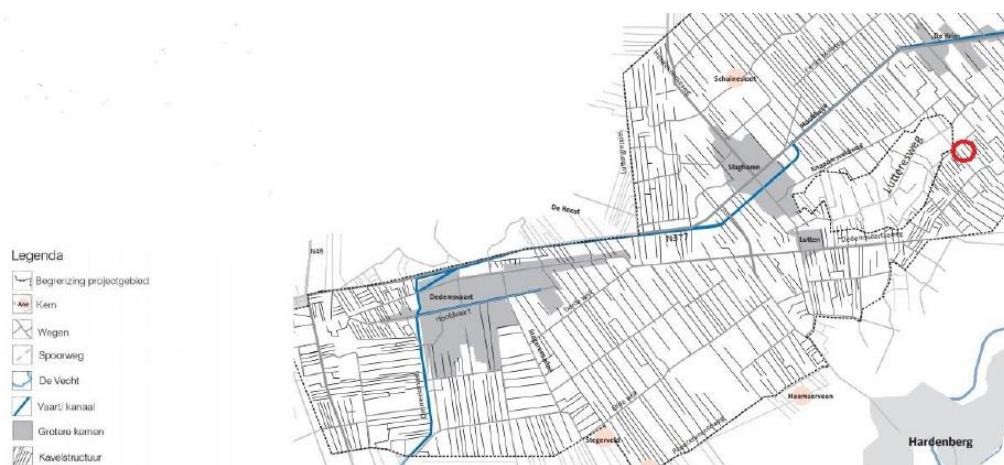
De gemeente wil inwoners binden aan de gemeente Hardenberg en wil bouwen voor doelgroepen. Aanpasbaar (levensloopbestendig) bouwen en duurzaam bouwen zijn daarbij belangrijke thema's.

Onderhavig plan heeft betrekking op legalisatie van bestaande bebouwing en omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hier ziet de toekomstvisie Hardenberg niet op. Volgens de visie dient echter wel sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Door het legaliseren van een bestaande inwoonsituatie, wordt aan zorgvuldig ruimtegebruik voldaan.

3.3.6. Landschapsidentiteitskaart Slagharen – De Krim – (oud) Lutten

In de LandschapIdentiteitKaart (LIK) worden kenmerken van deelgebieden opgenomen die de basis vormen van onder andere het bestemmingsplan en het ruimtelijke kwaliteitsplan. Het plangebied ligt in deelgebied 3, open veenontginningslandschap. Volgens de LIK heeft het gebied de volgende kenmerken:

- rationale, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsassen, wijkstructuur;
- massa geclusterd aan de wegen, doorzichten naar open gebieden;
- erven aan de weg met transparante beplanting;
- openheid
- diverse vormen van bebouwingslinten
- Groninger boerderijen;
- strak, rechtlijnig wegenpatroon;
- wegbeplanting langs ontginningsassen.



Figuur 8. Verkavelingspatroon open veenontginningslandschap, bron: LIK Achtergrond-document. De locatie ligt in de rode cirkel.

Met het opstellen van een landschappelijke inpassing zijn de gebiedskenmerken voor een open veenontginningslandschap meegenomen. De locatie en de al aanwezige beplantingen volgen de specifieke kenmerken, zoals eerder genoemd in deze paragraaf. De verkaveling, het erf en de wegen zijn strak en rechtlijnig. Er zijn fraaie doorzichten naar het achterliggende open veenontginningsgebied. De solitaire bomen op het erf zorgen voor een transparant karakter, waarbij de zijde naar het landschap open gebleven is. De aanwezige gebiedsvreemde coniferen worden vervangen door een gebiedseigen beukenhaag. Er zijn verder geen concrete landschappelijke maatregelen nodig, omdat de huidige situatie de specifieke kenmerken reeds versterkt, met name door de twee solitaire bomen (paardekastanjes). Ook de half open beplantingsstroken zijn qua situering en soortensamenstelling passend in het landschap.

4

Milieukundige en planologische aspecten

In dit hoofdstuk worden de planologische en milieukundige aspecten besproken. Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. In een bestemmingsplan dient namelijk te worden aangetoond dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Per milieukundig aspect wordt nagegaan of er ruimtelijk gezien problemen of hinder wordt verwacht.

4.1 Ecologie

4.1.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Het gaat daarbij om de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het onderhavige plan betreft de beëindiging van een agrarisch bedrijf. De locatie is nu in gebruik als agrarisch bedrijf in de vorm van een melkveehouderij. Op de kavel staan een (gesplitste) woning, een stal en bijgebouwen. Daarnaast is gedeelte van de kavel verhard en zijn er diverse kuilvoerplaten en een opslag voor foliebalen aanwezig. Er zal niet worden gebouwd, verhard of gesloopt. De toelichting betreft enkel het wijzigen van de bestemming van de kavel en het legaliseren van de huidige situatie. Het uitvoeren van een flora en fauna onderzoek is derhalve niet zinvol.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.1.2 Ammoniak, beschermde natuur (Natura 2000)

Volgens de Wet natuurbescherming mogen activiteiten of projecten geen negatieve effecten veroorzaken op de aangewezen Natura 2000-gebieden. Uit veehouderijen emitteert ammoniak. De neerslag (depositie) van deze ammoniak wordt gezien als een voor de natuur verstorend effect (verzuring, vermesting). Aangezien er op deze kavel in de toekomst bedrijfsmatig geen dieren meer zullen worden gehuisvest is er geen sprake van een toename van depositie.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie en Cultuurhistorie

In onderhavig plan wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en wordt de kavel van bestemming 'Agrarisch' omgezet naar 'Wonen'. Daarnaast zal de huidige woning voor het bestemmingsplan worden gesplitst conform de feitelijke situatie. Er zal niet worden gegraven en er zal op de kavel niets worden veranderd. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig en de cultuurhistorische waarden van het plangebied zal niet worden aangetast.

4.3 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Het onderhavige plangebied heeft een agrarische bestemming en is in gebruik voor deze functie. De bestemming van het plangebied wijzigt van agrarisch naar wonen. Het plangebied blijft eigendom van initiatiefnemer en verder verandert er niks aan de feitelijke situatie.

Op basis van het Bouwbesluit dient een onderzoek te worden uitgevoerd indien een gebouw wordt gerealiseerd waarin mensen gaan verblijven. Dit geldt voor woningen. Echter, er is geen sprake van nieuwbouw maar van legalisatie van de feitelijke situatie.

Conclusie

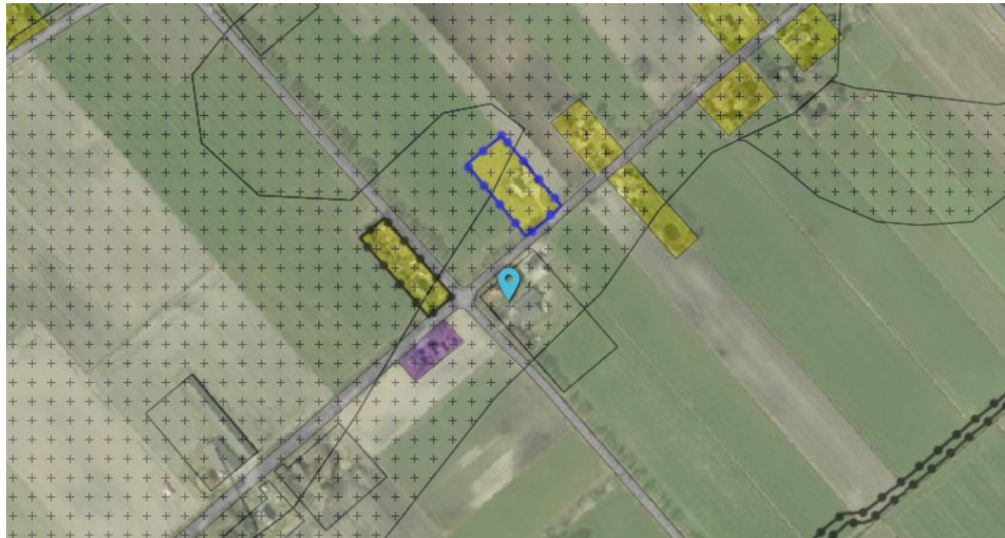
In het kader van de ruimtelijke procedure en In het kader van het Bouwbesluit is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren (voorgrondbelasting). Daarnaast heeft de wet als input gediend voor de Handleiding geurhinder en veehouderij in verband met de zgn. omgekeerde werking in het kader van een goed woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting) dat zijn juridische basis vindt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij de realisatie van sleufsilo's, mestplaten en mestsilo's dient aan het Activiteitenbesluit te worden getoetst. Naast wetgeving is ook de gemeente bevoegd om nadere regelgeving vast te stellen in een geurverordering. De gemeente Hardenberg heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

Aangezien er bedrijfsmatig geen vee meer op de locatie zal worden gehouden is er geen sprake meer van geurhinder op de omliggende locaties.

Het plangebied wordt omgeven door meerdere kavels met een woonbestemming. Op een afstand van meer dan 250 meter ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. Tussen dit agrarisch bedrijf aan De Haarweg 17 en De Haarweg 21 & 21i ligt echter nog een andere kavel met bestemming wonen. Het plangebied heeft derhalve geen beperkende werking op het genoemde agrarisch bedrijf.



Figuur 9. Omliggende woonbestemmingen

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5 Water

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water in de ruimtelijke plan- en besluitvorming. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat bij de watertoets niet zozeer om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder. Met de Watertoets wordt ernaar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren; het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Watertoets

Onderhavig plan schaadt de huishoudkundige belangen niet. Er dient echter op grond van de Wet ruimtelijke ordening toetsing aan het beleid van het Waterschap Vechtstromen plaats te vinden in de vorm van een watertoets. De watertoets is als bijlage toegevoegd.

Uit de watertoets komt naar voren dat er geen waterschapsbelang is omdat het enkel de functieverandering van bestaande bebouwing betreft en dit geen invloed heeft op de waterhuishouding.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit voldoet aan gestelde grenswaarden.

Grenswaarden luchtkwaliteit

- Stikstofdioxide (NO₂)
 - De jaargemiddelde concentratie bedraagt maximaal 40 µg/m³;
 - De uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³, overschrijding is maximaal 18 maal per kalenderjaar toegestaan (niet relevant voor agrarische bedrijven)
- Fijn Stof (PM₁₀)
 - De jaargemiddelde concentratie bedraagt maximaal 40 µg/m³;
 - Daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³, overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar

Aangezien het agrarische bedrijf stopt is er een afname van stikstofdioxide en fijn stof. Ook zal er een afname zijn van het aantal verkeersbewegingen.

Conclusie

De normen ten aanzien van uitstoot van fijn stof en stikstofdioxide worden niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Geluid

De inrichting is gelegen in een landelijk gebied met veel agrarische activiteiten. De geluidsproductie is in hoofdzaak afkomstig van de volgende bronnen:

- Transportbewegingen (tractor/vrachtwagen);
- Plaatselijke activiteiten (laden/lossen);
- Motoren t.b.v. (voeder)installaties en/of verpompen van mest.

Om niet alle nieuwe inrichtingen te moeten toetsen is, in de vorm van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', een pseudowetgeving gecreëerd (pseudowetgeving is geen wetgeving maar algemeen door de rechter aanvaarde methode). De eerste toets aan 'geluid afkomstig vanuit de inrichting' wordt aangesloten bij deze systematiek.

VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste

vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	C	0	100	
Fokken en houden van overige graasdieren:							
- paardenfokkerijen	50	30	30	C	0	50	
- overige graasdieren	50	30	30	C	0	50	
Fokken en houden van varkens	200	30	50	C	0	200	D
Fokken en houden van pluimvee:							
- legkippen	200	30	50	C	0	200	D
- opfokkippen en mestkuikens	200	30	50	C	0	200	
- eenden en ganzen	200	50	50	C	0	200	
- overig pluimvee	100	30	50	C	0	100	D
Fokken en houden van overige dieren:							
- nertsen en vossen	200	30	30	C	0	200	
- konijnen	100	30	30	C	0	100	
- huisdieren	30	0	50	C	10	50	
- maden, wormen e.d.	100	0	30	C	10	100	
- bijen	10	0	30	C	10	30	
- overige dieren	30	10	30	C	0	30	D

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Rustig buitengebied wordt in de uitgave geschaard onder het beleid van een rustige woonwijk.

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. In de omgeving is geen sprake van functiemenging. Dergelijke gebieden kunnen niet worden aangewezen als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve niet met één stap worden verkleind.

Ontvanger en/of bron?

In het onderhavige plan wordt melkveehouderij beëindigd en de twee woningen als bestemming Wonen aangemerkt. De beide woningen worden hierdoor aangemerkt als gevoelig object. Ze zijn daardoor geen bron meer voor omliggende percelen zoals De Slagenweg 1 en De Haarweg 19. Dat betekent dat zij beoordeeld moeten worden als 'ontvanger' en last kunnen ondervinden van milieucontouren van functies in de omgeving.

Voor het aspect geur is niet de 'VNG uitgave', maar de 'Wet geurhinder en veehouderij' leidend. In paragraaf 'Geur' wordt dit aspect verantwoord. Het aspect 'stof' (fijn stof) is verantwoord in paragraaf 'Luchtkwaliteit'. Voor het aspect geluid vormt de VNG uitgave wel het eerste toetsingskader.

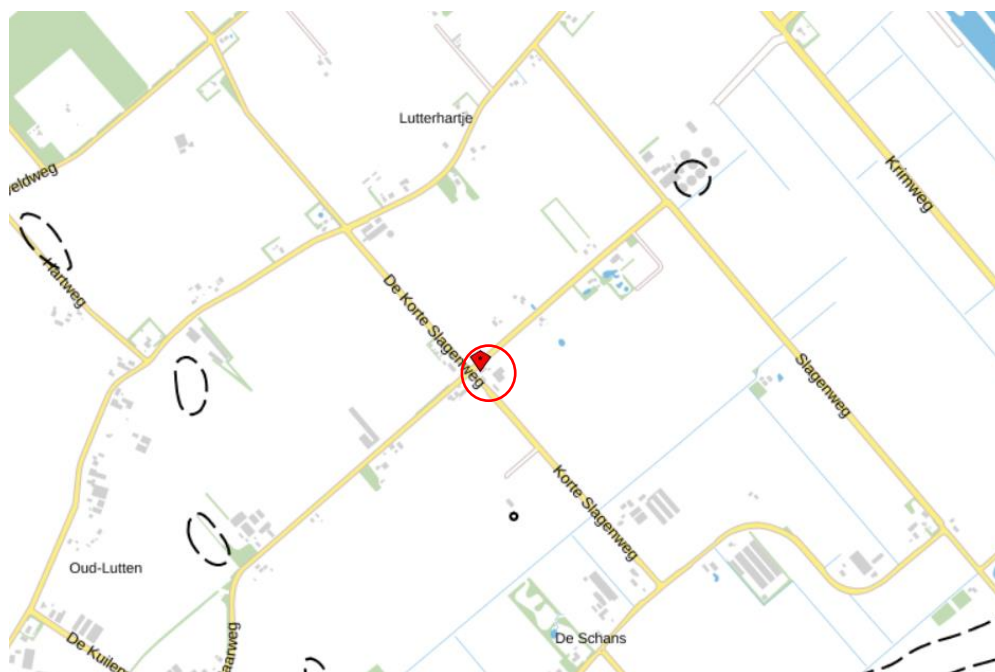
De afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde agrarisch bestemde kavel bedraagt meer dan 200 meter. De woningsplitsing levert geen belemmering op voor de huidige veehouderij.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Gemeenten, provincies en Rijk zijn vanaf 30 maart 2007 verplicht de risico's van gevaarlijke stoffen te registreren. De gegevens vormen de basis voor risicokaarten die geraadpleegd kunnen worden op de website www.risicokaart.nl.



Figuur 10. Risicokaart

Het plangebied is in de bovenstaande figuur rood omcirkeld. De plaatsen op de kaart die aangegeven zijn met de zwarte cirkels zijn risicovolle objecten. Het risicovolle object wat het dichtstbij gelegen is, is een propaantank van 3.500 liter op een agrarisch bedrijf. Deze tank ligt op ruim 300 meter van het plangebied. De overige risicovolle objecten liggen op meer dan 600 meter afstand.

Een kwetsbaar object, zoals in onderhavig plan een woning, mag niet binnen de risicocontouren van bestaande risicobronnen worden gerealiseerd. De te realiseren woningen liggen niet binnen de risicocontour van de risicobronnen zoals bovenstaand te zien is.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Verkeersveiligheid

De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie naar verwachting afnemen. Er vinden alleen nog vervoersbewegingen plaats van en naar de beide woningen. Verkeersbewegingen zoals de afvoer van melk, het verladen van vee en het vullen van voer-/kunstmestsilo zullen komen te vervallen. Hierdoor is de verkeersveiligheid niet in het geding.

5

Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De gemeente is derhalve verplicht het kostenverhaal te borgen (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Ten behoeve van onderhavig plan wordt geen exploitatieplan opgesteld, maar worden de kosten anderszins geregeld in een af te sluiten anterieure overeenkomst waarin de ambtelijke kosten worden verhaald en eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een partiële herziening van het bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van de omgevingsvergunning van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Ontwerp

Het ontwerp ligt vervolgens voor één ieder ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeente Hardenberg.

Vaststelling

Het vastgestelde plan wordt bekendgemaakt en de gebruikelijke beroepstermijn van 6 weken staat dan vervolgens open.

6

Juridische aspecten en planvertegenwoordiging

6.1. Standaardisering en digitalisering

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied en zijn juridisch bindend. Dit bestemmingsplan is opgezet conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals deze per 1 juli 2008 gelden. Het plan is vergezeld van een verbeelding. Uitgangspunt is door het stellen van heldere toelichting en een duidelijk leesbare verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren. De toetsingscriteria in de regels vormen een toetsingsgrond voor omgevingsvergunningen, afwijkingen, nadere eisen en wijzigingen.

6.2. Planopzet en systematiek

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een regeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding (plankaart) heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de herziening van de gemeente Hardenberg. De relevante regels uit dit bestemmingsplan zijn in de regels van voorliggend bestemmingsplan overgenomen en daar waar nodig aangepast.

6.3. Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de wijzigingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht vanaf 1 januari 2010. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd.

Navolgend wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

1.1.1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

1.1.2. Regels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- nadere eisen:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten;

- specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de wijzigingsomschrijving genoemde functies.

1.1.3. Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een wijzigingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- Algemene bouwregels:

Deze bepaling bevat een algemene regel omtrent ondergronds bouwen;

- Algemene afwijkingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het wijzigingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- Algemene wijzigingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;



Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 3: Watertoets