

[Redacted]

Postbus Postbus 500
7770 BA Hardenberg
Bezoekadres Stephanusplein 1
7772 BR Hardenberg
Openingstijden www.hardenberg.nl

Telefoon 14 - 0523
Fax 0523 - 261129
E-mail gemeente@hardenberg.nl
Internet www.hardenberg.nl

Uw brief van 11 maart 2011 *Behandeld door* Publieksdienst

Uw kenmerk *Doorkiesnummer* 14 - 0523

Ons kenmerk V2011-0215-01 *Type procedure* Uitgebreid

Hardenberg,
22 augustus 2011

31 AUG. 2011

Onderwerp **Verlening omgevingsvergunning**

Geachte [Redacted]

U heeft op 11 maart 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (V2011-0215-01) ingediend voor het aanbrengen van raamopeningen in de kelder en gedeeltelijke maaiveldverlaging aan de Rodedijk 18 in Hardenberg, kadastraal bekend Hardenberg-Gramsbergen, sectie Z, nummer 3759.

Dit project omvat de volgende activiteiten:

Werkzaamheid	Groep	Onderdeel
Overige veranderingen	Bouwen	Bouwen
Overige veranderingen	Bouwen	Buitenplanse afw .Projectbesl.

Toetsingsgronden bouwen

Uw aanvraag is conform de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet getoetst aan het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg", de Bouwverordening, het Bouwbesluit en het gemeentelijke welstandsbeleid (Welstandsnota).

De Welstandscommissie "Het Oversticht" heeft op 29 maart 2011 een gunstig advies uitgebracht. Ik heb besloten dit advies over te nemen.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" en heeft de bestemming "Agrarische doeleinden (agrarisch gebied, bouwperceel)". Deze gronden zijn bestemd voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 600 m3. De bouw en vergroting van de burgerwoning door maaiveldverlaging en het bouwen van een kelder voor woondoeleinden met daglichtopeningen is in strijd met de doeleindenomschrijving van deze bestemming, genoemd in artikel 3 lid 2 sub b van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 en 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken indien de activiteit niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het college heeft op 23 februari 2010 vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening verleend voor de bouw van een landhuis met bijgebouw en inrichting en gebruik van het perceel aan de Rodedijk 18 in Hardenberg. Deze vrijstelling is gekoppeld aan een aanvraag om bouwvergunning d.d. 30 juni 2008. In 2010 zijn vervolgens de benodigde bouwvergunningen verleend.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is ruimtelijk beoordeeld. De aangevraagde ontwikkeling is gewenst. Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de notitie "Advies inzake ruimtelijke onderbouwing van aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel om van het bestemmingsplan af te wijken voor het aanbrengen van raamopeningen in de kelder en gedeeltelijke maaiveldverlaging bij een woning op het perceel Rodedijk 18 te Hardenberg" gedateerd 9 juni 2011 met zaak kenmerk 220176. Op het aangegeven perceel wordt wonen toegestaan. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

De gemeenteraad heeft op 21 september 2010 op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen voor alle gevallen afgegeven. Dit besluit is op 2 februari 2011 bekend gemaakt. Voor deze aanvraag is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Procedure

De aanvraag wordt voorbereid met de uitgebreide procedure uit de Wabo. Het ontwerp besluit is op 6 juli 2011 in huis-aan-huisblad De Toren gepubliceerd, waarbij bekend is gemaakt dat vanaf 7 juli 2011 gedurende zes weken het ontwerpbesluit, met bijbehorende stukken, ter inzage ligt en tijdens deze termijn zienswijzen kunnen worden ingediend. De kennisgeving is tevens in de Staatscourant geplaatst. Het ontwerpbesluit is toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel en de VROM-Inspectie.

Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Op basis van voornoemde toetsing heb ik besloten u - op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a en sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - **de omgevingsvergunning voor bouwen en voor het afwijken van het bestemmingsplan met voorschriften te verlenen** op grond van de aanvraag zoals aangegeven op de hierbij gevoegde bijlagen.

De voorschriften waaronder deze omgevingsvergunning is verleend kunt u nalezen in de bijlage(n) behorende bij dit besluit. Deze voorschriften houden onder andere in dat het efinrichtingsplan dient te worden uitgevoerd.

Het is mogelijk dat voor uw plannen nog meer omgevingsvergunningen, vergunningen of toestemming nodig zijn.

Door deze omgevingsvergunning wordt het bestemmingsplan niet herzien. Het geldende bestemmingsplan blijft van kracht. Er mag volgens de verleende omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Indien er nieuwe (omgevings)vergunningen nodig zijn en waarbij aan het bestemmingsplan wordt getoetst is eventueel opnieuw een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Op voorhand kan niet worden gezegd of daar medewerking aan wordt of kan worden verleend.

Een mededeling van dit besluit wordt in het huis-aan-huisblad De Toren en de Staatscourant geplaatst alsmede elektronisch gedaan.

Betaling leges

Op grond van de legesverordening moet u legeskosten betalen voor de behandeling van uw aanvraag. De leges bedragen € 5535,30 en zijn als volgt gespecificeerd:

Onderdeel	Omschrijving	Kosten formulier	Ambtshalve aangepast	Leges
Bouwen	Leges bouwactiviteiten	€ 1.000,00		€ 71,30
Buitenplanse afw .Projectbesl.	Leges begroting (buitenplanse afwijking projectbesluit))			€ 5.464,00

De kosten zijn gebaseerd op de door u opgegeven kosten in het formulier en de eerder aan u bekendgemaakte kostenbegroting. De bouwkosten voldoen aan de "Correctierichtlijn ter bepaling van de bouwkosten", goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2002. De leges worden namens de heffingsambtenaar en invorderingsambtenaar in rekening gebracht.

Voor het betalen van de leges kunt u gebruik maken van een acceptgiro. Deze wordt u binnenkort nagezonden. De betaling dient binnen 30 dagen na verzenddatum van de acceptgiro te geschieden.

Rechtsmiddelen omgevingsvergunning

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Rechtbank Zwolle, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na bekendmaking in huis-aan-huisblad De Toren. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld;
- de gronden van het beroep.

Verder kan op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank te Zwolle verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen, indien "onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist". Het vragen van een voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter van de rechtbank is mogelijk, indien u binnen de genoemde termijn van zes weken ook een beroepschrift indient. Bij het verzoek om voorlopige voorziening dient een afschrift van het beroepschrift te worden overlegd. Het verzoek om voorlopige voorziening moet gericht worden de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zwolle sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Voor het indienen van beroep en verzoek om voorlopige voorzieningen is griffierecht verschuldigd.

Rechtsmiddelen leges

Indien u het niet eens bent met de leges kunt u bezwaar te maken bij het college van burgemeester en wethouders gemeente Hardenberg, ter attentie van de heffingsambtenaar van de gemeente Hardenberg, Postbus 500, 7770 BA Hardenberg.

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na de dag waarop het besluit is verzonden. Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt ingesteld;
- de gronden van het beroep.

Wanneer kunt u gebruik maken van de omgevingsvergunning?

U kunt gebruik maken van uw vergunning als de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Eerder treedt de vergunning niet in werking. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank is ingediend treedt de vergunning niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het is mogelijk dat voor de uitvoering van de plannen nog meer omgevingsvergunningen, vergunningen of toestemming nodig zijn.

Heeft u nog vragen?

Heeft u over deze brief nog vragen, neem dan gerust contact op met de Publieksdienst van de gemeente Hardenberg. U kunt hen bereiken op telefoonnummer 14-0523 of u kunt een e-mail sturen naar gemeente@hardenberg.nl. Wilt u schriftelijk reageren op deze brief, vermeld dan de datum en het kenmerk van deze brief.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hardenberg

burgemeester,

secretaris,



mr. W. Meulman



mr. W.G.C. Rebergen

VOORSCHRIFTEN OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer : V2011-0215-01
Datum : 22 augustus 2011

Blad 1

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN:

- Erfinrichtingsplan: nadat de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk rechtskracht verkrijgt, dient vergunninghouder het eerstvolgende plantseizoen (november t/m maart) dan wel binnen één jaar nadat de woning in gebruik is genomen, het perceel beplanten dan wel in stand houden, herstellen c.q. vervangen in overstemming met het opgesteld, bij de aanvraag behorende en door het college akkoord bevonden erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Vergunninghouder dient, gedurende een termijn van drie jaren nadat met de uitvoering van het beplantingsplan is begonnen, jaarlijks de niet aangeslagen beplanting vervangen. Deze termijn van drie jaren wordt telkens verlengd met een termijn van één jaar voor elk jaar dat vergunninghouder deze verplichting niet nakomt.
- Indien bij de bouwwerkzaamheden grond vrij komt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Bij afvoer binnen de gemeente Hardenberg valt de grond op basis van het verkennend onderzoek binnen de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde = natuur/landbouw'. De grond is daarmee vrij toepasbaar binnen de gemeente. Bij afvoer van de grond buiten de gemeente Hardenberg is het beleid van toepassing van de gemeente, waar de grond wordt toegepast. Indien meer dan 50 m³ grond wordt ontgraven en afgevoerd, dan dient dit te worden gemeld bij het meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl).
- Bestaande voorwaarden, voorschriften en afspraken uit eerdere vergunningen blijven van kracht.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN:

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- de omgevingsvergunning;
- andere vergunningen en ontheffingen;
- het bouwveiligheidsplan;

Het uitzetten van de bouw (nieuwbouw woningen en utiliteitsbouw)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor de omgevingsvergunning is verleend mag - onverminderd het in de voorschriften van de omgevingsvergunning bepaalde - niet worden begonnen alvorens door of namens burgemeester en wethouders voor zover nodig:

- het straatpeil en het vloerpeil zijn aangegeven;
- de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.
Uitzetten gebeurt door inlevering van bijgevoegd formulier "Verzoek uitzetten bouwwerk" door de cluster Geo-informatie binnen 5 werkdagen.

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- 1 Het bouwtoezicht dient - voor zover het betreft bouwwerken waarvoor de omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorschriften van de omgevingsvergunning - ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld):

Vervolg op blad 2

- a de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen **(dit kan d.m.v. bijgevoegd formulier "Melding bouwactiviteit gestart" ingevuld terug te zenden met de antwoordenvelop)**;
 - b de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
- 2 Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.
 - 3 De in het eerste en tweede lid bedoelde kennisgevingen moeten (met uitzondering van punt 1a) telefonisch te geschieden (tel. 14 - 0523).

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- 1 Van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bouwtoezicht onmiddellijk na die voltooiing in kennis worden gesteld.
- 2 Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.
- 3 Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.
- 4 Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning, betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld **(dit kan d.m.v. bijgevoegd formulier "Melding bouwactiviteit afgerond" ingevuld terug te zenden met de antwoordenvelop)**.
- 5 De in dit artikel bedoelde kennisgevingen moeten (met uitzondering van punt 4) telefonisch te geschieden **(tel. 14 - 0523)**.

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van deze Bouwverordening en van het Bouwbesluit nodig acht.

Bemalen van bouwputten

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.

Veiligheid op het bouwterrein

- Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
- Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:
 - a de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;

Vervolg op blad 3

- b machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
- Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingspompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.
- Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Afscheiding van het bouwterrein

- Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
- De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
- Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

- Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
- Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
- Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.
- Burgemeester en wethouders kunnen voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
 - a uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of
 - b de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
 - c het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.
- Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.

Bouwafval

- Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9); de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst
 - b steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - c glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - d overig afval.
- Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid onder d, en de fracties, bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden. Overig afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de fracties bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting, dan wel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.

- Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Melden van werken bij lage temperaturen

- Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - a het niet verwerken van bevroren materialen;
 - b het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - c de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.
- Dit dient schriftelijk te geschieden.

Gereedmelding

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht.

OVERIGE BEPALINGEN:

1. Intrekking vergunning

Artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noemt een aantal gevallen waarin de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk kan worden ingetrokken.

2. Wijziging tennaamstelling

In artikel 2.25 Wet algemene bepalingen staat de mogelijkheid om de omgevingsvergunning op een andere naam te zetten. Hiervoor dient een melding conform artikel 4.8 Besluit omgevingsrecht bij het college te worden ingediend. De melding dient ten minste een maand ingediend te worden voordat er gebruik van de vergunning wordt gemaakt. Het niet melden is een strafbaar feit op grond van de Wet op de economische delicten.

3. Aan deze vergunning zijn op generlei wijze rechten van burgerrechtelijke aard te ontlenen in verband met het bouwen op of nabij de erfscheiding.

4. De vergunninghouder wordt er op gewezen dat voor het gebruik van bermen, voetpaden en gedeelten van wegen, voor zover deze in eigendom bij de gemeente zijn, voor de opslag van goederen en materieel en het plaatsen van containers, loodsen, keten e.d. een omgevingsvergunning nodig is. Deze omgevingsvergunning is nodig op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening moet vooraf worden aangevraagd bij de afdeling bouwen en milieu cluster vergunningen.

Voor het plaatsen van containers, loodsen of keten kan een omgevingsvergunning voor bouwen vereist zijn.

5. Stilleggen van de bouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bouw stil te leggen indien er wordt gebouwd:

- a zonder omgevingsvergunning;
- b in afwijking van de omgevingsvergunning;

- c op grond bij of krachtens artikel 43 van de Woningwet en er niettemin wordt geconstateerd, dat er wordt gebouwd in afwijking van het Bouwbesluit;
- d in afwijking van de voorschriften van de Bouwverordening.

6. Het geheel van bepalingen en bevoegdheden uit de wet- en regelgeving is van toepassing.

NADERE INFORMATIE:

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Flora- en Faunawet verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.

Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Voor nadere informatie verwijs ik u naar website www.natuurloket.nl.

Omgevingsvergunning voor brandveilig gebruiken

Om brandveiligheid in gebouwen te realiseren, worden er vanuit de overheid eisen gesteld aan de manier waarop gebouwen **gebouwd** en **gebruikt** worden.

Ten aanzien van het brandveilige gebruik stelt de gemeente eisen op basis van de Bouwverordening en Besluit brandveilig gebruik bouwwerken die van niet-bouwkundige aard zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan blusmiddelen en het periodiek onderhoud (bijv. keuringen) hiervan. Deze regels zijn vastgelegd in de gebruiksbesluit.

Indien uw bouwwerk aan het onderstaande criteria voldoet, is voor uw bouwwerk / bouwdeel een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig en dient u contact op te nemen met de heer W. Bron (tel 0523-289194):

- **een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken voor zover daarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen;**
- **een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken voor zover daarin dagverblijf zal worden verschaft aan:
1e meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar, of
2e meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen.**

In bepaalde gevallen is een gebruiksmelding verplicht. Dit is het geval indien een beroep op gelijkwaardigheid wordt gedaan, meer dan 50 personen tegelijk in een bouwwerk aanwezig zullen zijn of het gaat om kamergewijze verhuur.

Voor nadere informatie verwijs ik u naar onze internetsite <http://www.brandweerdhardenberg.nl> onder preventie.

SCHADE:

Voor de volledigheid wijzen wij u er op, dat, mocht aan de openbare ruimte schade worden toegebracht door werkzaamheden die verband houden met het gebruik maken van deze vergunning, de kosten van herstel bij u in rekening worden gebracht.

Ruimtelijke onderbouwing

Zaak kenmerk	220176	Zaak onderwerp	Advies inzake ruimtelijke onderbouwing van aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel om van het bestemmingsplan af te wijken voor het aanbrengen van raamopeningen in de kelder en gedeeltelijke maaiveldverlaging bij een woning op het perceel Rodedijk 18 te Hardenberg.		
Van	[REDACTED]	Team	Ruimte, afdeling RE		
Voor	Afdeling B&M	Datum	9 juni 2011		

De overwegingen inzake de goede ruimtelijke onderbouwing luiden als volgt:

1. Planbeschrijving

1.1. Aanleiding

Het college heeft op 23 februari 2010 vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening verleend voor de bouw van een landhuis met een inhoudsmaat van 2000 m³ aan de Rodedijk 18 in Hardenberg. Deze vrijstelling is gekoppeld aan een aanvraag om bouwvergunning d.d. 30 juni 2008. Op 4 maart 2010, 17 maart 2010 en 2 juni 2010 is vervolgens een bouwvergunning verleend.

Op 29 december 2010 hebben we een aanvraag om principe-uitspraak. Het verzoek heeft betrekking op de bouw van een kelder met daglichtopeningen en daardoor een gedeeltelijke verlaging van het maaiveld. Op 22 februari 2011 heeft het college aangegeven dat zij in principe en onder voorwaarden medewerking willen verlenen aan de bouw van een kelder met daglichtopeningen en daardoor een gedeeltelijke verlaging van het maaiveld. Op 11 maart 2011 is een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de het aanbrengen van raamopeningen in de kelder en gedeeltelijke maaiveldverlaging bij een woning. De huidige aanvraag is een wijziging op de reeds verleende vergunning.

1.2. Huidige situatie

Volgens het oorspronkelijke plan zal een vijftal gebouwen van ca. 1150 m² worden gesloopt. Hiervoor mocht in de plaats een woning van max. 2000 m³ worden teruggebouwd. De woning krijgt nu een eenzelfde inhoud van ca. 1733 m³. Zowel in het huidige als nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg wordt de inhoud van de woning gemeten vanaf de onderkant van de begane grond vloer. De kelder maakt bij deze wijze van meten geen onderdeel uit van de inhoud van de woning.

1.3. Huidig planologisch regiem

Ondanks dat er een vrijstelling van het bestemmingsplan dient er getoetst te worden aan het geldende bestemmingsplan. Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" en heeft de bestemming "Agrarische doeleinden (agrarisch gebied, bouwperceel)". Deze gronden zijn bestemd voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 600 m³. De bouw en vergroting van de burgerwoning door maaiveldverlaging en het bouwen van een kelder voor woondoeleinden met daglichtopeningen is in strijd met de doeleindenomschrijving van deze bestemming, genoemd in artikel 3 lid 2 sub b van het bestemmingsplan.

1.4. Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan de Rodedijk 18 te Hardenberg en is kadastraal bekend als gemeente Ambt-Hardenberg, sectie Z, nummer 4466. Op onderstaande luchtfoto en situatieweergave is zowel de bestaande bebouwing als de geplande bebouwing te aangegeven. De geplande bouwwerken hebben een onderbroken omlijnning.

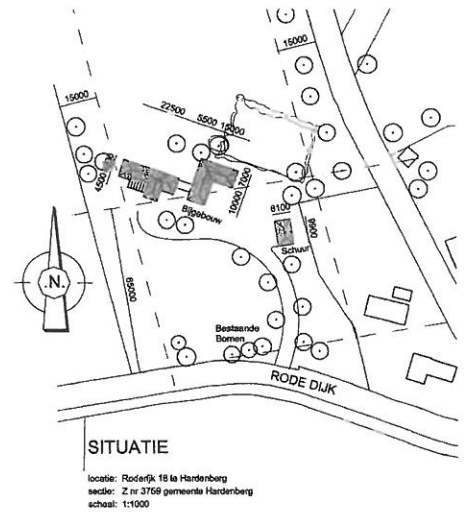


Fig. 1.1. Oude en nieuwe situatie

Fig. 1.2. Luchtfoto

Fig. 1.3. Toekomstige situatie

1.5. Toekomstige situatie

De realisatie van daglichtopeningen in de kelder heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit ten opzicht van de ruimtelijke kwaliteit zoals is geregeld in de verleende vrijstelling. Ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is toen een landschapsinpassingsplan opgesteld.

2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel.

2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en zijn voorraden.

2.2. Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de "Kwaliteitsimpuls Groene omgeving" ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse

bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en "Catalogus Gebiedskenmerken". Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de "Catalogus Gebiedskenmerken" wordt uitgevoerd.

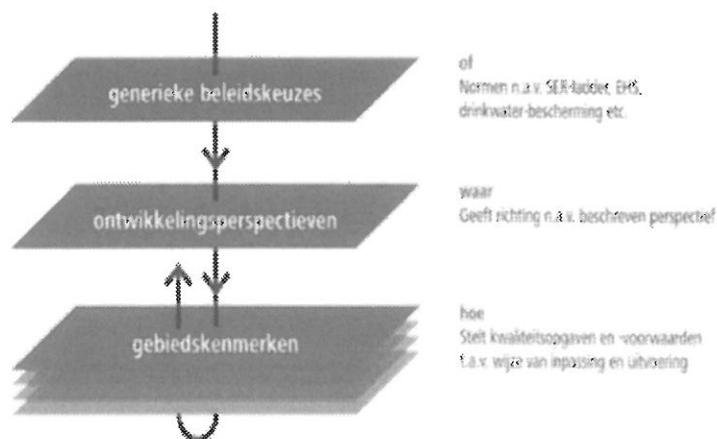
Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd.

2.3. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Aan de hand van het uitvoeringsmodel kan bij een ruimtelijk initiatief op drie niveaus bepaald worden of de ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden:

1. generieke beleidskeuzes (behoefte en haalbaarheid);
2. ontwikkelingsperspectieven (ontwikkelingsvisie);
3. gebiedskenmerken (hoe uit te voeren).

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 2.1. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

2.4. Toetsing initiatief aan uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief, de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning en de bouw van een nieuwe woning (landhuis) en bijgebouw die landschappelijk worden ingepast, wordt getoetst aan de regeling "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" en de Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat het volgende beeld.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de sloop van de oude bebouwing en de realisatie van een landhuis met bijgebouw op het perceel aan de Rodedijk 18 te Hardenberg. Door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt al een impuls gegeven aan de landschap en de directe omgeving. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast conform het

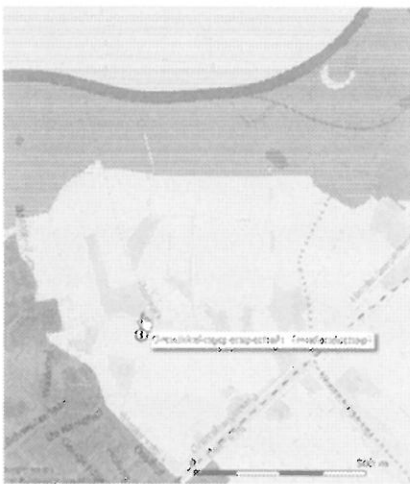
opgestelde erfinrichtingsplan. De geldende gebiedskenmerken en de aanwezige structuren en kwaliteiten van het landschap zijn als basis gebruikt voor dit landschapsplan. Door de sloop en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing wordt een kwaliteitsimpuls aan de groene ruimte gegeven.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen van de generieke beleidskeuzes zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken. Het een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4, 5, 6 en 7 van deze toelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte” – “Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”. Het onderhavige bouwplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw. Dit levert geen belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven. De woning zal landschappelijk worden ingepast door middel van een landschapinrichtingsplan. Naast de bouw van een woning is er dus ook sprake van een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelingsperspectief ‘mixlandschap’ verzet zich niet tegen de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw.



Figuur 2.2 Uitsnede perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel

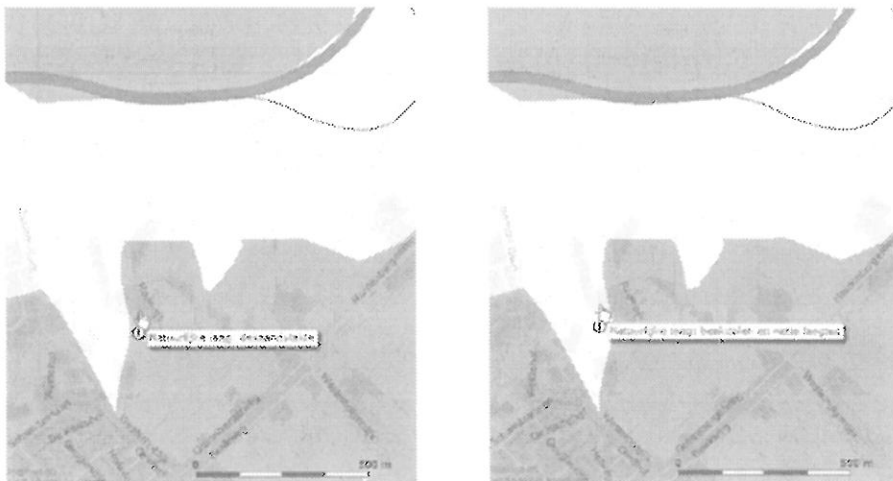
Gebiedskenmerken

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. natuurlijke laag;
2. laag van het agrarisch-cultuurlandschap;
3. stedelijke laag;
4. lust- en leisurelaag.

1. Natuurlijke laag

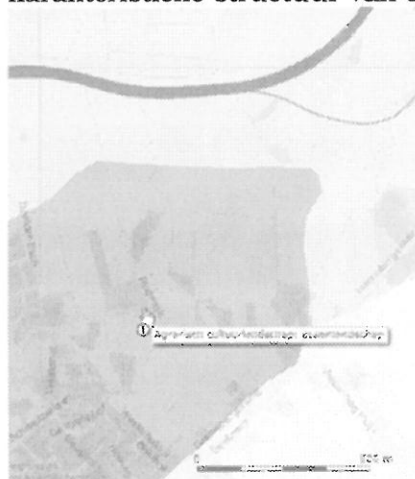
De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart ‘de natuurlijke laag’ aangeduid met gedeeltelijk het gebiedskenmerk “dekzandvlakte” en gedeeltelijk “beekdalen en natte laagtes” zie figuur 2.3. Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met natuurlijke soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut in gebiedsontwerpen. Met betrekking tot de beekdalen is de ambitie deze als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen.



Figuur 2.3. Dekszandvlakte en Beekdalen en natte laagtes

2. Laag van het agrarische cultuurlandschap

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "essenlandschap" zie figuur 2.4. De ambitie hier is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.



Figuur 2.4. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

3. Stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'stedelijke laag' geen bijzonder eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

4. Lust- en leisurelaag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'lust- en leisurelaag' geen bijzonder eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie

De Rodedijk ligt in een rivierenlandschap. In de uiterwaarden zijn onder andere de landgoederen dragers van de kwaliteit. Het vervangen van de bestaande bebouwing is mogelijk indien de kenmerken van het gebied behouden blijven. De omgevingsvisie zet in op zorgvuldig ruimtegebruik. De sloop van de huidige bebouwing en de bouw van een woning past binnen deze gedachte. Voor het toerisme is het van belang dat de routes van de stadsrand naar de omliggende dorpen zo veel mogelijk in tact blijft. Het bouwplan is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijke beleid. Het plan zorgt voor een vergroting

van de biodiversiteit en een toename van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied door de uitvoering van het landschapsinpassingsplan. De sloop van de ontsierende bedrijfsgebouwen en de bouw van een nieuwe woning en bijgebouw aan de Rodedijk 18 geeft, onder andere door de verantwoorde wijze van landschappelijke inpassing een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit.

Door GS van Overijssel is bij besluit van 2 februari 2010, kenmerk 2010/0016832 een verklaring van geen bezwaar afgegeven betreffende het oude bouwplan (zonder kelder met daglichtopeningen). Het bouwplan is met uitzondering van de kelder niet anders.

3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het nieuwe ruimtelijke beleid voor het 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 moet de basis gaan vormen voor een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente. De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zoals aangegeven 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;

De gemeente sluit ten aanzien van de woonfuncties een toename 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 gemeenets traaft dan ook naar het in stand houden van een gevarieerd aanbod aan woonmilieus.

Conform de voormalige "landhuizenregeling" wordt alle bestaande bebouwing verwijderd en het erf vervangen door een landhuis met status (minimaal 1000 m³, max. 2000 m³) liggend in minimaal 1,5 ha landschap. Het huidige bouwplan voldoet aan deze eisen is goedgekeurd door de welstandscommissie. Er wordt ca. 2 ha terrein landschappelijk ingepast conform een het goedgekeurde landschapsplan.

Conclusie

De nieuwe woning past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. Er wordt een nieuwe woning toegevoegd aan het landelijk gebied, hiervoor wordt een voormalig agrarisch bedrijf gesloopt. De verschijningsvorm van de woning past binnen het landelijk karakter van het buitengebied. Door middel van een landschapsinrichtingsplan wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap.

4. Toets aan wet- en regelgeving

4.1. Wet Geluidhinder

De Wet Geluidhinder levert geen belemmeringen op voor het plan. Het perceel is gelegen aan een zeer rustige ontsluitingsweg. Het landhuis zal op ca. 40 meter van de weg worden gerealiseerd. Het weinige verkeer op deze weg levert geen akoestische bezwaren op, een akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.2. Milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee zaken een rol:

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

Bij 1. gaat het met name om de vraag of e 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. Er wordt hier een nieuwe woning toegevoegd aan een gebied waar reeds woningen aanwezig zijn. Landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Bij 2. gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval is er geen sprake van enige vorm van hinder ten opzichte van reeds bestaande functies. Ten zuiden van het perceel is een melkveehouderij gevestigd, dit is het dichtsbijzijnde agrarische bedrijf. Echter is deze gelegen op een grotere afstand dan 100 meter. Er dient een minimale afstand aangehouden worden van 100 meter tussen een agrarisch bedrijf en een woning.

4.3. Luchtkwaliteit

Er zijn geen relevante externe luchtkwaliteitsaspecten op het plan van toepassing. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Omdat hier geen extra bijdrage aan luchtverontreiniging te verwachten valt, is nader toetsing niet nodig.

4.5. Externe veiligheid

Het plan ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of activiteit in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichting (BEVI). De wegen rond het plangebied maken geen deel uit van de route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten op het plan van toepassing.

4.6. Bodem

Moerdijk Bodemsanering B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied, kenmerk 880.01.091.rl (7 mei 2009).

De rapportage inzake het verkennend bodemonderzoek op een deel van het terrein, sectie Z, nr. 3759 ged. is beoordeeld. Het onderzoeksterrein beslaat een deel van het voormalige boerenerf en omvat een totaal oppervlakte van circa 850 m². Ter plaatse zal de woning met bijgebouwen gerealiseerd. Uit de bekende gegevens van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd, dat op het onderzochte terrein in de grond geen verhoogde gehalten zijn gemeten aan onderzochte componenten. Het grondwater bevat een matig verhoogd gehalte aan barium; vermoedelijk een natuurlijke oorzaak. Dit dient nog nader onderzocht en ook onderbouwd te worden. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek wordt noodzakelijk geacht. Dit onderzoek dient in eerste instantie te bestaan uit het herbemonsteren van de peilbuis en het grondwater opnieuw op barium te laten onderzoeken. Op basis van de twee bemonsteringen diende het bureau aan te geven of de aanwezigheid van barium in het grondwater van nature of een antropogene achtergrond heeft. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is in voldoende mate aangetoond dat het Barium hier geen antropogene oorzaak heeft en dat het een natuurlijke achtergrondconcentratie moet zijn. Verder onderzoek is derhalve niet nodig. Indien in de toekomst bij bouwwerkzaamheden grond vrij komt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Bij afvoer binnen de gemeente Hardenberg valt de grond op basis van het verkennend onderzoek binnen de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde = natuur/landbouw'. De grond is daarmee vrij toepasbaar binnen de gemeente. Bij afvoer van de grond buiten de gemeente Hardenberg is het beleid van toepassing van de gemeente, waar de grond wordt toegepast. Indien meer dan 50 m³ grond wordt ontgraven en afgevoerd, dan dient dit te worden gemeld bij het meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl).

4.7. Geurhinder

De Wet Geurhinder is niet op het plan van toepassing.

5. Water

Het bouwplan heeft geen invloed op de peilhoogte en de kwaliteit van het grondwater, grondwaterpeil, omliggende oppervlaktewater en omliggende waterlopen. Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen ene waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is het resultaat van het contact tussen de initiatiefnemer en het waterschap. De watertoets heeft plaatsgevonden door het invullen van het formulier, dat waterschap Velt en Vecht daarvoor heeft opgesteld. Het waterschap Velt en Vecht heeft de volgende opmerkingen bij het plan. Uit informatie van het waterschap blijkt dat binnen het plangebied een drukriolering ligt. Concreet betekent dit dat hier alleen afvalwater (DWA) op geloosd

mag worden. Het plan ligt in een hydrologisch aandachtsgebied. Concreet betekent dit dat er aandacht moet zijn voor zowel de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Doordat het totale verharde oppervlak afneemt is de invloed van het plan op de waterhuishouding gering.

Het opvangen regenwater zal op het eigen perceel moeten worden afgevoerd. Indien dit gebeurd heeft Waterschap Velt en Vecht geen bezwaar tegen het plan.

6. Ecologie

6.1 Natuurbeschermingswet

Het plan bevindt zich niet in de buurt van speciale beschermingszones volgens de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000).

6.2 Flora en faunawet

Gelet op het gebruik van het plangebied tot op heden, valt redelijkerwijs niet te verwachten dat zeldzame planten en/of dieren voorkomen die door de Flora- en faunawet beschermd worden.

Door Eelerwoude is een Quickscan Flora- & Faunawet uitgevoerd. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en Faunawet en vigerend gebiedsgericht natuurbeleid. Het onderzoek is gebaseerd op een eenmalig veldonderzoek op 22 april 2009 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. Op basis van de ligging en de aard van de ruimtelijke ingrepen wordt ingeschat dat zij geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, Beschermd Natuurmonumenten, EHS of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS. Het onderzoeksgebied bestaat uit een agrarisch grasland langs de Rodedijk. Permanent oppervlaktewater ontbreekt. De beoogde plannen bestaan uit de realisatie van een landhuis met oprit naar de openbare weg. Uit de natuurtoets komt het volgende naar voren:

- vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aanwezig binnen het plangebied. De voorgenomen plannen hebben geen nadelige gevolgen op vlieg- en/of jachtroutes en foeragerende vleermuizen;
- in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van de veldspitsmuis, een grondgebonden beschermd zoogdier, aangetoond. Gelet op de toekomstige ontwikkeling wordt niet verwacht dat er nadelige gevolgen zullen ontstaan voor het verblijfsgebied van de veldspitsmuis.

7. Archeologie

Voor het grondgebied van de gemeente Hardenberg is een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Op basis van de archeologische verwachtingenkaart valt het plangebied in het Dekzandlandschap met een aanduiding Dekzandlaagte en in het Rivier en Beekdallandschap met aanduiding Dalvormige laagte. Voor de dekzandlaagte en dalvormige laagte en geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Hardenberg blijkt dat het plangebied valt in een gebied dat is aangemerkt als Waarde-archeologie 5 (onderzoekgebied C) 2500m². Volgens het schema behorende bij de beleidskaart, is een archeologisch onderzoek vereist in gebieden waar gronden worden geroerd die een grotere oppervlakte hebben dan 2500 m² en dieper dan 50 cm. De in de aanvraag beoogde ontwikkeling is kleiner dan 2500 m², waardoor een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Toevalstreffers zijn nooit uit te sluiten. Hiervoor geldt een meldingsplicht volgens de Monumentenwet 1988, artikel 53 en 54, bij het bevoegd gezag.

8. Planologische en stedenbouwkundige overwegingen

Het perceel is gelegen in het buitengebied. Door schaalvergroting komt het steeds vaker voor dat agrarische bedrijven worden beëindigd en omgezet naar een woonbestemming. Alle voormalige agrarische gebouwen zullen worden afgebroken ten behoeve van de bouw van het nieuwe landhuis met bijgebouw en schuur. In de Visienota Buitengebied wordt het gebied aangeduid als ecologische zone. één van de speerpunten binnen deze zone is het versterken van de biodiversiteit. De meer dan 1,5 ha die landschappelijk wordt ingepast voldoet aan deze visie.

De biodiversiteit zal door de landschappelijke inpassing toenemen ten opzichte van de huidige situatie (gras/akkerland). Het plan wordt vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht. Het plan verschilt afgezien van de kelder met daglichtopeningen verder niet ten opzichte van het plan waarvoor op 23 februari 2010 vrijstelling is verleend. In figuur 8.1. wordt de linker zijgevel en de achtergevel van het landhuis weergegeven. Aan deze twee zijden zullen er daglichtopeningen in de kelder gemaakt worden. Aan de voorzijde en rechterzijde zal de kelder niet te zien zijn.

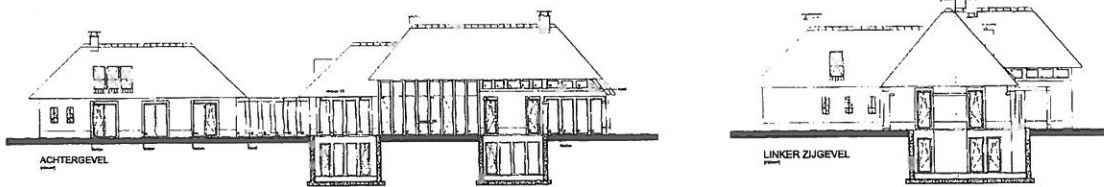


Fig. 8.1. aanzichten kelder

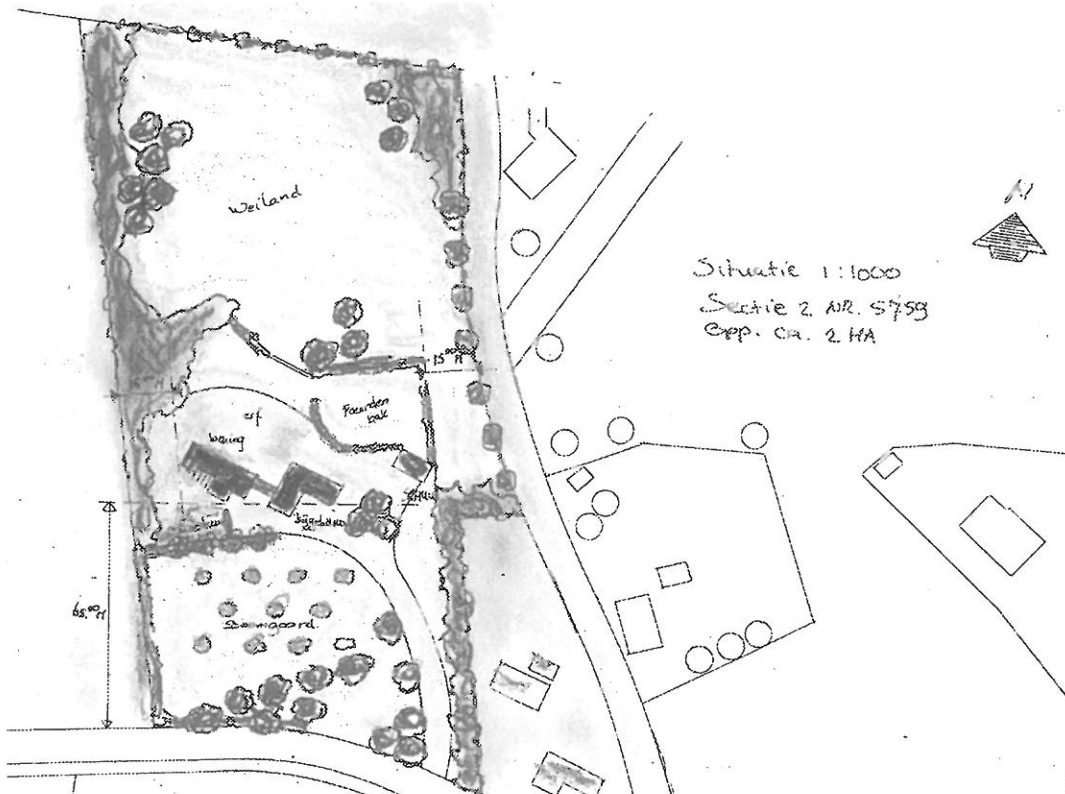


Fig. 8.2. Erfinrichtingsplan uit landschapsplan

Op 2 februari 2010 is er een overeenkomst gesloten inzake de landschappelijke inpassing. Hierin is vastgelegd dat het landschapsplan, zoals in maart 2009 door de gemeente is goedgekeurd, wordt uitgevoerd. De realisatie van daglichtopeningen in de kelder heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit ten opzicht van de ruimtelijke kwaliteit zoals is geregeld in de op 23 februari 2010 verleende vrijstelling. Ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is in het kader van deze vrijstellingsprocedure een landschapsinpassingsplan opgesteld. Ter verzekering van de uitvoering daarvan is op 2 februari 2010 een overeenkomst gesloten. Het nu aangepaste bouwplan is op 29 maart 2011 getoetst aan de geldende welstandscriteria en akkoord bevonden.

9. Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de aanvrager gedragen. Het plan betreft een volledig particulier initiatief.

10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 inspraak

Gezien de relatief geringe planologische betekenis van het plan is afgezien van een inspraakprocedure.

10.2 overleg

Over het plan heeft overleg plaatsgevonden met betrokken overheden en instanties. Hierna is een samenvatting gegeven van de reacties en het gemeentelijk standpunt daarover.

Rijk

Het plan schaadt geen rijksbelangen en daarom is afgezien van overleg met het rijk.

Provincie Overijssel

Het bouwplan is van provinciaal belang. Het bouwplan is, met uitzondering van de kelder, niet anders dan het plan waarvoor de provincie op 2 februari 2010 een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven. Gelet op de beperkte impact van de wijziging ten opzichte van het oude plan en het feit dat de kelders geen provinciale belangen schaden is afgezien van nieuw overleg met de provincie.

Waterschap Velt en Vecht

De watertoets heeft plaatsgevonden op www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. Het beantwoorden van de vragen heeft er niet toe geleid dat nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

11. Conclusie

Gelet op voorgaande overwegingen is het gevraagde plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar te achten.

Overige relevante aspecten

12. voorschriften

Aan de vergunning dienen de volgende voorschriften te worden verbonden:

12.1 uitvoering erfinrichtingsplan

1. Nadat de vergunning geheel of gedeeltelijk rechtskracht verkrijgt, zal de aanvrager het eerstvolgende plantseizoen (november t/m maart) dan wel binnen één jaar nadat is gestart met de bouw van een bouwwerk of nadat is gestart met het gebruik/aanleg van voorzieningen op het perceel, het perceel beplanten dan wel in stand houden, herstellen c.q. vervangen in overeenstemming met het opgestelde, bij de aanvraag behorende en door de gemeente en welstandscommissie akkoord bevonden erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de vergunning.
2. Aanvrager zal, gedurende een termijn van drie jaren nadat met de uitvoering van het beplantingsplan is begonnen, jaarlijks de niet aangeslagen beplanting vervangen. Deze termijn van drie jaren wordt telkens verlengd met een termijn van één jaar voor elk jaar dat initiatiefnemer deze verplichting niet nakomt.

12.2 slopen bouwwerken

Nadat de vergunning geheel of gedeeltelijk rechtskracht verkrijgt, zal de aanvrager binnen één jaar, nadat is gestart met de bouw van een bouwwerk of nadat is gestart met het gebruik/aanleg van voorzieningen op het perceel, de bouwwerken te slopen zoals zijn aangegeven in het bij de aanvraag behorende sloopplan.

13. planschade

Aan de aanvrager dient een planschadeovereenkomst te worden aangeboden ter ondertekening. Eerst nadat de overeenkomst ondertekend is geretourneerd, dient het ontwerpbesluit ter visie te worden gelegd, omdat anders de economische uitvoerbaarheid niet is gegarandeerd en gewaarborgd.

14. exploitatieplan

Aan het besluitdictum toevoegen:

Er wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vastgesteld.

15. IMRO

Het digitaal indentificatienummer van dit vergunningonderdeel is: NL.IMRO.0160.OVUP00002-OW01 (OW-ontwerp) (VG-vastgesteld) (OH-onherroepelijk)

16. bijlagen

- Watertoets

- Rapport flora- en fauna
- Rapport Bodemonderzoek
- Landschapsplan met Erfinrichtingsplan en Beplantingsplan