

Postbus Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Bezoekadres Stephanuspark 1
7772 HZ Hardenberg

Openingstijden www.hardenberg.nl

Telefoon 14 - 0523

Fax 0523 - 261129

E-mail gemeente@hardenberg.nl

Internet www.hardenberg.nl

[Redacted]

Uw brief van 8 maart 2012

Behandeld door Publieksdienst

Uw kenmerk

Doorkiesnummer 14 - 0523

Ons kenmerk V2012-0184-01

Type procedure Uitgebreid

Hardenberg,
2 oktober 2012

Onderwerp **Verlening omgevingsvergunning**

Geachte heer [Redacted],

U heeft op 8 maart 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (V2012-0184-01) ingediend voor het slopen van een bestaande woning en bijgebouw, het bouwen van een woning, het bouwen van een bijgebouw en het vellen van vier fruitbomen en drie kastanjabomen aan de Rheezerweg 117 en 117i in Diffelen, kadastraal bekend Ambt-Hardenberg, sectie AE, nummer 1025.

Dit project omvat de volgende activiteiten:

Werkzaamheid	Groep	Onderdeel
Bijbehorend bouwwerk	Bouwen en verbouwen	Bouwen
Kappen	Terrein inrichten of veranderen	Kappen
Slopen en/of asbest verwijderen	Bouwen en verbouwen	Slopen
Woning bouwen	Bouwen en verbouwen	Bouwen
Woning bouwen	Bouwen en verbouwen	Buitenplanse afw .Projectbesl.

De aanvraag is voorbereid met de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Toetsingsgronden bouwen en afwijken van het bestemmingsplan

De aanvraag is conform aan artikel 2.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht getoetst aan het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" en - conform de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet - aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit en het gemeentelijke welstandsbeleid (Welstandsnota).

De Stadsbouwmeester heeft op 5 juni 2012 een gunstig advies uitgebracht. Wij hebben besloten dit advies over te nemen.

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 maken bij 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 de omgevingsvergunning 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,



P.H. Snijders



J.M.G. Waaijer, MBA

Bijlagen: gewaarmerkte bescheiden: aanvraag met bijlagen
 ruimtelijke onderbouwing
 voorschriften en nadere eisen

Ruimtelijke onderbouwing

behorende bij aanvraag om omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg ten behoeve van het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel Rheezerweg 117 te Diffelen.

1. Planbeschrijving

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer (eigenaar perceel) is voornemens de bestaande woning en een bijgebouw op het perceel Rheezerweg 117 te slopen. Ter vervanging daarvan wil initiatiefnemer een nieuwe woning met een bijgebouw bouwen.

Op 18 oktober 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in beginsel (in principe) medewerking te willen verlenen aan een ruimtelijke procedure ten behoeve van de beschreven ontwikkeling.

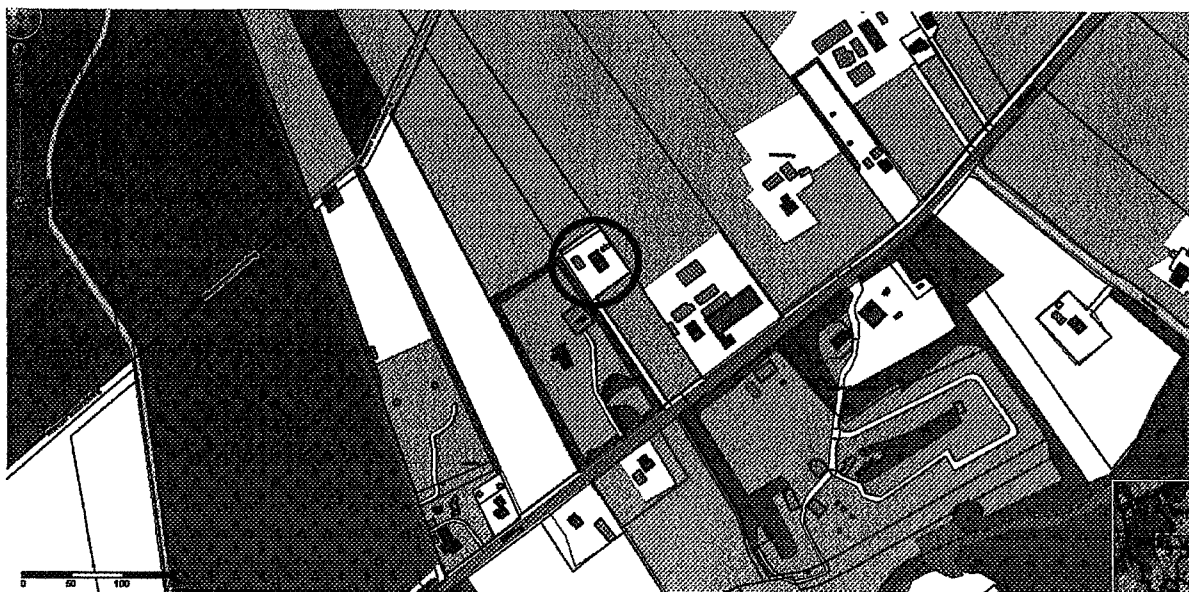
Vervolgens heeft initiatiefnemer op 8 maart 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd, waarin het project (het geheel van activiteiten) is beschreven.

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat een motivering om af te kunnen wijken voor het vigerende bestemmingsplan ten dienste van de activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Deze activiteiten zijn:

- woninginhoud bedraagt meer dan de bestemming "woondoeleinden" voorschrijft;
- het bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- het maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied, kadastraal bekend als Ambt Hardenberg, sectie AE, nummer 1025 is onderdeel van het buitengebied van de voormalige gemeente Hardenberg. In figuur 1.1 en 1.2 zijn (lucht)foto's opgenomen van de omgeving van het plangebied en van het plangebied zelf.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied in het buitengebied.



Figuur 1.2. Ligging plangebied aan de Rheezerweg.

1.3 Huidig planologisch regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Hardenberg. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied aan de Rheezerweg 117 te Diffelen de bestemming "woondoeleinden" (met daarbij de aanduiding 'vrijstaande woning'). Het bouwvlak waarin een woning gebouwd mag worden ligt nagenoeg exact rondom de bestaande woning. Aan de voorzijde van de bestaande woning ligt een deel met de aanduiding 'zonder gebouwen'. Achter het bouwvlak ligt een deel met de aanduiding 'met gebouwen'. Op basis van de regels behorende bij de bestemming mag een woning een maximale inhoud hebben van 600 m³. Via een binnenplanse afwijking kan dit nog met 10% worden verhoogd tot maximaal 660 m³. Er mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Via een binnenplanse afwijking kan dit nog met 10% worden verhoogd tot 55 m².

1.4 Landschappelijke aspecten

Het plangebied is gelegen in het essen- en hoevenlandschap.

De belangrijkste kenmerken voor dit gebied zijn:

- de openheid en reliëf van essen, kleinschalig landschap met eenmansessen;
- bebouwing aan de rand van de essen;
- onregelmatige erfopbouw met losse strooiing van gebouwen en grote bomen op het erf;
- kronkelige wegen;
- houtwallen, wegbepanting, solitaire bomen en boomgroepen.

2. Provinciaal beleid

2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel in het provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- ruimtelijke kwaliteit.

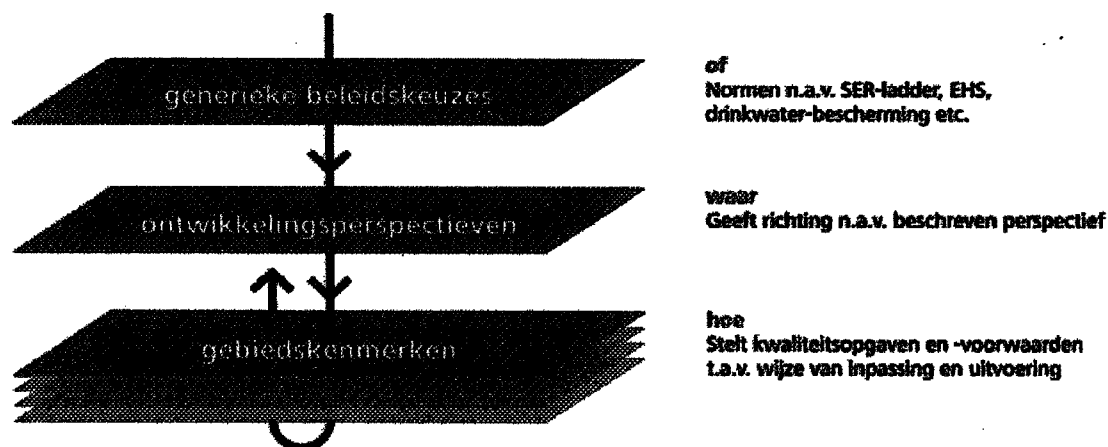
De omgevingsvisie is gedeeltelijk uitgewerkt in de omgevingsverordening Overijssel 2009.

2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Aan de hand van het uitvoeringsmodel kan bij een ruimtelijk initiatief op drie niveaus bepaald worden of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

2.3 Toetsing initiatief aan uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

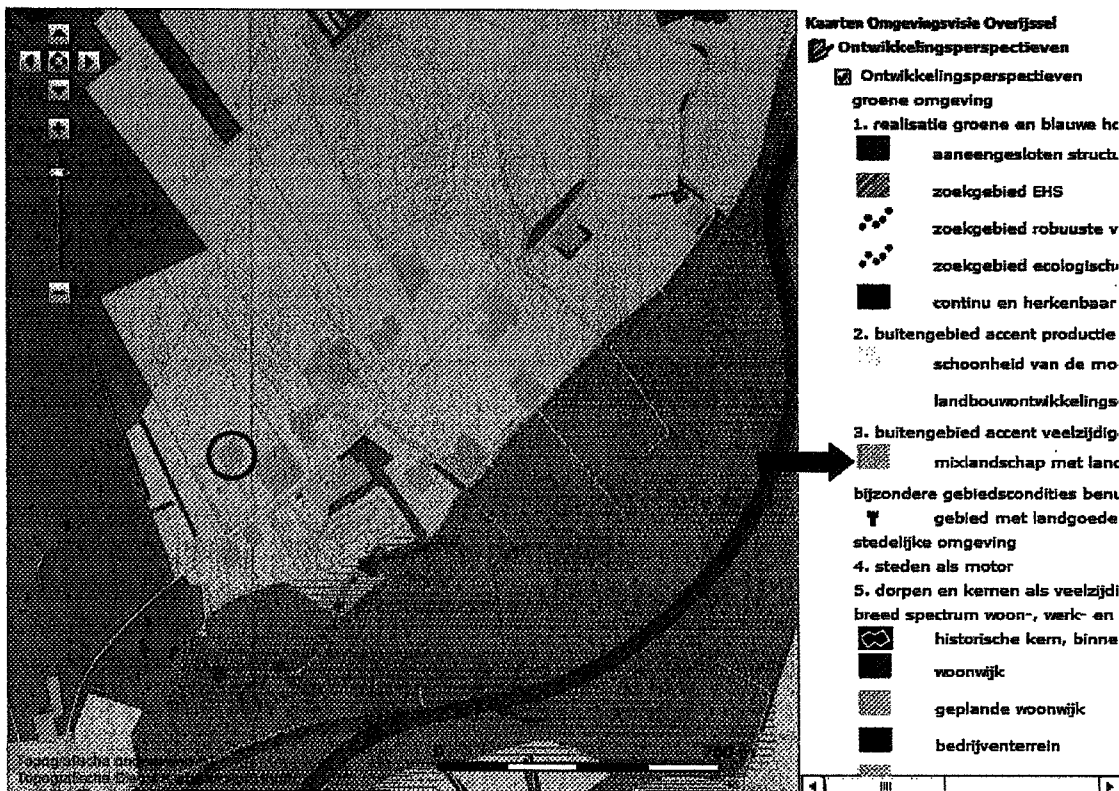
Generieke beleidskeuzes

De omgevingsvisie van de provincie biedt ontwikkelingsmogelijkheden voor schaalvergroting en verbreding in de landbouw. Een dergelijke ontwikkeling die een impact heeft op de groene omgeving dient bij te dragen aan ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Daarnaast dient de ontwikkeling blijf te geven van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied heeft het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' met de aanduiding 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De beleidsambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. In dit perspectief wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Het betreft hier de vervanging van een bestaande woning. Deze ontwikkeling is niet in strijd met het ontwikkelingsperspectief.



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.

Hoofdstuk 8.2 van deze ruimtelijke onderbouwing geeft aan hoe aangesloten wordt bij deze specifieke kenmerken.

1. Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

Toetsing aan natuurlijke laag

In en nabij het plangebied zijn de daadwerkelijke specifieke kenmerken van een dekzandvlakte en van ruggen niet zichtbaar. Het geeft blijk van een landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, waarbij aangesloten wordt bij de gebiedskenmerken.

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als een essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal.

Toetsing aan de laag van het agrarische cultuurlandschap

Indien de ambitie en de richting van de sturing wordt geprojecteerd op de ruimtelijke ontwikkeling blijkt dat deze ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de kenmerken van het gebied. De bestaande woning wordt vervangen door een iets grotere woning die vrijwel op dezelfde plek wordt gebouwd.

3. De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten

4. De lust- en leisurelaag: Donkerte

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's avonds nog echt donker is, waar je de sterren kunt waarnemen. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie luidt om deze donkere gebieden zo donker mogelijk te houden.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijke beleid.

3. Gemeentelijk beleid

3.1 Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg

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

De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de visienota moet de basis gaan vormen voor een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in de gemeente Hardenberg. De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de 'Visienota Buitengebied' zijn:

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

Het afwijken van het bestemmingsplan voor regulier wonen in het buitengebied conflicteert in beginsel met het beleid, immers deze gebieden zijn primair aangewezen om ruimte te bieden aan landbouw. Deze ontwikkeling is echter niet in strijd met het vigerende beleid. Het betreft de sloop en nieuwbouw van een woning, er worden geen woningen toegevoegd.

4. Toets aan wet- en regelgeving

4.1 Wet Geluidhinder

Het plan levert geen belemmeringen op voor de wet Geluidhinder. Het plan ligt op relatief grote afstand van de weg.

4.2 Milieuzonering

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

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

Externe werking

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

De ontwikkeling vormt geen bedreiging voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden. De functie (wonen) verandert niet.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

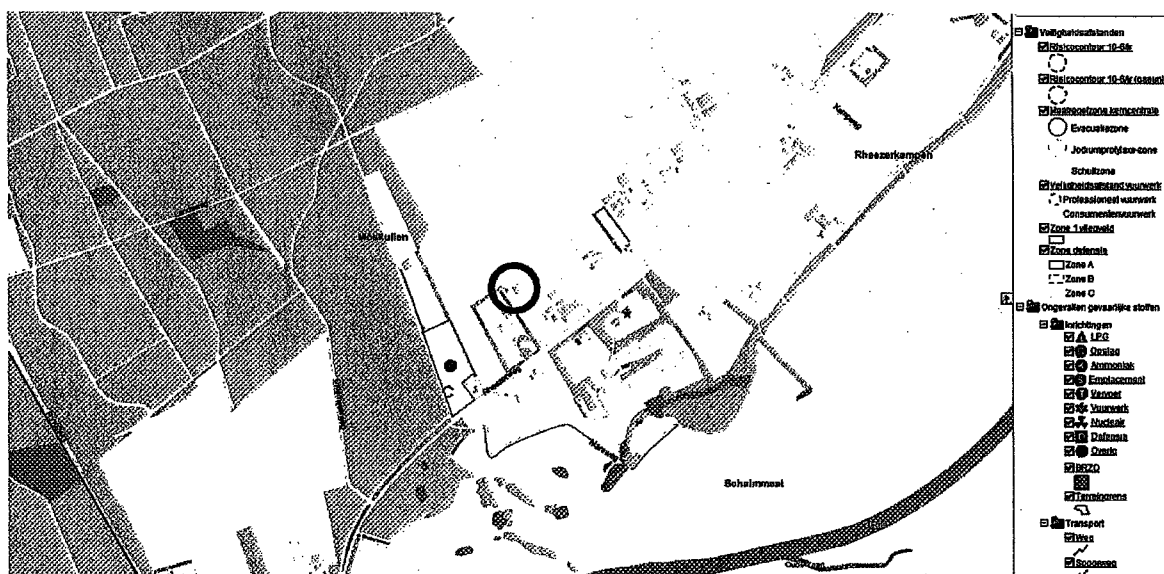
Op het perceel Rheezerweg 115 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op dit bedrijf is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van toepassing. De afstand van de bestaande woning tot (het bouwblok van) dit agrarisch bedrijf wordt in de nieuwe situatie niet verkleind. Dit betekent dat de herbouw van de woning geen gevolgen heeft voor het agrarische bedrijf.

4.3 Luchtkwaliteit

Er zijn geen relevante externe luchtkwaliteitsaspecten op het plan van toepassing.

4.4 Externe veiligheid

Aan de hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Hieronder is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven



Figuur 4.1 uitsnede Risicokaart Overijssel

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.

Op 01-01-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringsstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

4.5 Bodem

De rapportage inzake het verkennend bodemonderzoek op het terrein aan de Rheezerweg 117 te Diffelen is beoordeeld. Het onderzoeksgebied betreft het gedeelte van het terrein waar de nieuwe woning gebouwd gaat worden. Op dit terrein staat een woning met tuin en bijgebouwen. Het onderzoeksgebied omvat een oppervlakte van circa 400 m². Het onderzoek is uitgevoerd door Sigma Bouw en Milieu en heeft het kenmerk 12-M6180 (d.d. 15 juni 2012).

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in de bovengrond en in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond;
- het grondwater bevat geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten;
- visueel is in en op de grond geen asbest verdacht materiaal geconstateerd.

Conclusie en advies

Uit de bekende gegevens van het uitgevoerde bodemonderzoek op de onderzoekslocatie kan worden geconcludeerd, dat in de bodem (grond en grondwater) geen verhoogde gehalten zijn gemeten aan onderzochte componenten. Het uitvoeren van een nader onderzoek of het treffen van nadere maatregelen op de onderzochte locatie wordt niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er daarom geen belemmeringen voor de toekomstige gebruiksfunctie van dit terrein.

4.6 Geurhinder

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijke verordening van Hardenberg bedraagt de normstelling ter plaatsen van een woning van derden in het buitengebied 14 OUE. Hieraan wordt voldaan, dit is reeds bij paragraaf 4.2 aangetoond.

5. Water

De geplande waterhuishouding is niet in strijd met het waterschapsbelang. Dit blijkt uit overleg met het waterschap Velt en Vecht. Het resultaat van het overleg (de watertoets) is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

6. Ecologie

Het plan is niet in strijd met de Natuurbeschermingswet dan wel de Flora en Faunawet. Het plangebied ligt op relatief korte afstand van de Ecologische Hoofdstructuur. De ontwikkeling heeft echter geen significante gevolgen voor EHS omdat de woning op vrijwel dezelfde plek weer wordt herbouwd. Hetzelfde geldt voor de flora en fauna.

7. Archeologie

Voor het grondgebied van de gemeente Hardenberg is een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Hardenberg blijkt dat het plangebied valt in een gebied dat is aangemerkt als Waarde-archeologie 4. Dit betekent dat een nader archeologisch onderzoek benodigd is als het af te graven gebied meer is dan 500 m² en er dieper wordt gegraven dan 50 cm.

Gelet op de ontwikkeling hoeft er geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit heeft tevens te maken met het feit dat ter plaatse reeds een woning aanwezig is en dat de grond hierdoor in het verleden al geroerd is. 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

Bij de planbeschrijving is al ingegaan op de structuur en de kenmerken van de directe omgeving van het plangebied. Nu wordt er op de ruimtelijke ontwikkeling zelf ingegaan.

8.1 Bestaande en nieuwe situatie

De bestaande woning wordt gesloopt, daarvoor komt in de plaats een nieuwe woning. De welstandsarchitect heeft aangegeven akkoord te zijn met het ontwerp.

De te bouwen woning krijgt een inhoud van ca. 1100 m³ en is bedoeld voor de huisvesting van 2 gezinnen (een zogenoemde inwoningssituatie). Deze omvang sluit aan bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Hardenberg. Daarnaast wordt een bestaand bijgebouw gesloopt en vervangen door een nieuw bijgebouw van dezelfde omvang. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van 27 m², waarmee de totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel 114,5 m² zal zijn.

8.2 Verkeer en bereikbaarheid

De huidige ontsluiting op de Rheezerweg 117 blijft van kracht. Vanuit verkeerskundig oogpunt levert dit geen bezwaren op. Parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op eigen grond en voldoet qua aantal aan de gemeentelijke Nota Parkeernormering.

9. Economische uitvoerbaarheid

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

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 plan schaadt geen provinciale belangen en past daarom in het provinciale ruimtelijke beleid.

Waterschap Velt en Vecht

De watertoets heeft plaatsgevonden op www.dewatertoets.nl. De ontwikkeling treft geen belang van het waterschap Velt en Vecht.

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. Exploitatieplan

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

13. IMRO

Het digitaal identificatienummer van dit vergunningonderdeel is:
NL.IMRO.0160.OVUP00011-OW01 (OW= ontwerp) (VG=vastgesteld) (OH=onherroepelijk)

14. Bijlagen

- Watertoets
- Rapport bodemonderzoek