

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Dedemsvaart-Zuid" met bijbehorend beeldkwaliteitsplan "Parcours".

Stuk nr. 2008/259

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Dedemsvaart-Zuid" met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan "Parcours" ingaande 22 november 2007 gedurende zes weken voor een ieder in het gemeentehuis te Hardenberg ter inzage hebben gelegen;

Dat er geen zienswijzen (bestemmingsplan) en inspraakreacties (beeldkwaliteitsplan) zijn ingekomen;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2008, kenmerk 2007/LZAN/128752;

Besluit:

Met overname van de motivering vervat in het voorstel van burgemeester en wethouders:

- I. Het bestemmingsplan "Dedemsvaart-Zuid" vast te stellen;
- II. Het beeldkwaliteitsplan "Parcours" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 19 februari 2008.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier.

No.: 2008/LZAN/128752
Afdelingshoofd: G. Pesman

Raad: 19 februari 2008

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "Dedemsvaart-Zuid" met
bijbehorend beeldkwaliteitsplan "Parcours".

Stuknr.: 2008/259

Hardenberg, 15 januari 2008.

Wat willen we bereiken, over welke ambitie(s) uit het meerjarenprogramma gaat het?

Op 8 mei 2006 hebben de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg de "Bestuursovereenkomst in het kader van ruimte voor ruimte" getekend. In deze overeenkomst zijn de provincie en de gemeente overeengekomen, dat er in het kader van ruimte voor ruimte gestreefd wordt naar de realisering van 100 woningen in de gemeente Hardenberg, verdeeld over de plangebieden Dedemsvaart-Zuid, Gramsbergen en een plangebied bij de kern hardenberg, dat ten tijd van de ondertekening van de overeenkomst nog in studie was. Daarnaast wordt gestreefd naar de versterking van natuur en landschap op en nabij deze locaties.

Het betreft hier uitvoering programmaliijn 2: wonen, onder 4: "Meer mensen met hogere inkomens binden zich aan de gemeente Hardenberg. De gemeente werkt meer aan 100 woningen in het topsegment.

Waarom willen we dat bereiken?

Het bieden van woonkwaliteit voor mensen met hoge inkomens; het verruimen van de bovenkant van de markt, waardoor er ook doorstromingsmogelijkheden ontstaan.

Wat gaan we hiervoor doen?

Uitvoering geven aan de bovengenoemde bestuursovereenkomst tussen provincie en gemeente.

Wie hebben we daarbij nodig en wat is de taakverdeling?

Marktpartijen, in dit geval is dat "De Veste Projectontwikkeling b.v."
Gemeente is facilitair.

Wat mag het kosten en wat is de dekking? .

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling van het plangebied geen kosten aan verbonden. Bekostiging vindt plaats via een bijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente. Hiertoe is een overeenkomst gesloten. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.

Advies:

Bijgaand treft u het ontwerp van het bestemmingsplan Dedemsvaart Zuid en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan.

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Dedemsvaart en wordt onder meer omsloten door de Oostwijk, De Veenderij en het Zuiderbos. Het plan maakt - in het kader van project Ruimte voor Ruimte - de bouw van 40 vrijstaande woningen mogelijk.

Bij dit plan hoort het beeldkwaliteitsplan "Parcours".

Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorend ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben ingaande donderdag 22 november 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de inspraak.

Er zijn geen zienswijzen en inspraakreacties ingekomen.

Wij stellen u dan ook voor om tot vaststelling van beide plannen te besluiten.

Bijlage:

- ontwerp-bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid;
- reactienota inspraak bestemmingsplan;
- ontwerp-beeldkwaliteitsplan "Parcours".

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

Bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid

Gemeente Hardenberg

projectnr. 164428
Februari 2008

Raad: 19 02 2008 nr. 2008/LZAN/128752
GS: 14 05 2008, kenmerk 2008/71605.
Onherroepelijk: 14 mei 2008.

datum vrijgave	beschrijving	goedkeuring	vrijgave
19-02-2008	Vastgesteld bestemmingsplan	S. Hammink	J. Ogink

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Kern Dedemsvaart: begin 19^e eeuw tot heden	6
2.1	Historie	6
2.2	Sociaal-geografische ontwikkeling	7
3	Beleidskader	8
3.1	Europees- en Rijksbeleid	8
3.1.1	<i>Nota Ruimte</i>	8
3.1.2	<i>Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (Ruimte voor ruimte regeling)</i>	9
3.1.3	<i>Pact van Brakkenstein</i>	9
3.1.4	<i>Europese Kaderichtlijn Water</i>	10
3.1.5	<i>Vierde Nota waterhuishouding</i>	10
3.1.6	<i>Waterbeleid in de 21e eeuw</i>	10
3.1.7	<i>Nationaal Bestuurakkoord Water (NBW)</i>	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	<i>Streekplan Overijssel 2000+</i>	11
3.2.2	<i>Ruimte voor Ruimte-regeling</i>	12
3.2.3	<i>Bestuursovereenkomst provincie Overijssel - gemeente Hardenberg</i>	12
3.2.4	<i>Provinciaal waterhuishoudingsplan</i>	12
3.3	Beleid waterschap	13
3.3.1	<i>Waterbeheerplan 2002-2006</i>	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	<i>Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019</i>	13
3.4.2	<i>Structuurvisie Dedemsvaart</i>	14
3.4.3	<i>Woonplan 2003-2007</i>	15
3.4.4	<i>Visienota buitengebied</i>	15
3.4.5	<i>Concept Waterplan Hardenberg</i>	16
3.4.6	<i>Extern veiligheidsbeleid 2007-2010</i>	16
3.4.7	<i>Handhavingsbeleid</i>	17
4	Planbeschrijving	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Woningbouw	19
4.3	Ontsluiting en parkeren	20
4.4	Groen	21
4.5	Water	22
4.6	Het plangebied en haar omgeving	23
5	Juridische vormgeving	24
5.1	Artikelsgewijze toelichting	24
5.2	Beschrijving bestemmingen	25
5.3	Handhaving	27
5.4	Welstand	29

6	Milieuhygiëne	30
6.1	Wet geluidhinder	30
6.2	Water	30
6.3	Bodem	32
6.4	Geurhinder	33
6.5	Natuur	35
6.6	Externe veiligheid	36
6.7	Luchtkwaliteit	37
6.8	Archeologie	39
7	Economische uitvoerbaarheid	40
8	Overleg en Inspraak	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 8 mei 2006 hebben de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg de "Bestuursovereenkomst in het kader van ruimte voor ruimte" getekend. In deze overeenkomst zijn de provincie en de gemeente overeengekomen, dat er in het kader van ruimte voor ruimte gestreefd wordt naar de realisering van 100 woningen in gemeente Hardenberg, verdeeld over de plangebieden Dedemsvaart-Zuid, Gramsbergen en een plangebied bij de kern Hardenberg, dat ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst nog in studie was. Daarnaast wordt gestreefd naar de versterking van natuur en landschap op en nabij deze locaties.

Op basis van deze bestuursovereenkomst mogen in het plangebied Dedemsvaart-Zuid 40 woningen worden gerealiseerd, nadat de gemeente daartoe het bestemmingsplan heeft gewijzigd of vrijstelling ex artikel 19 WRO heeft verleend. In overleg met de gemeente heeft "De Veste Projectontwikkeling B.V." een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de bouw van 40 woningen. De realisatie van dit plan wordt planologisch-juridisch mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied ligt ten zuiden van de bestaande bebouwde kom van de kern Dedemsvaart. De ligging van het plangebied is globaal aangegeven in figuur 1.



Figuur 1: Globale ligging plangebied

Begrenzing

De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door het Zuiderbos en de bestaande watergang die in oostwestelijke richting het bos begrenst. Aan de westkant vormt de Veenderij, de weg ten oosten van het Ommerkanaal de grens. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de Oostwijk. Aan de westkant grenst het plangebied aan de percelen kadastraal bekend sectie K, perceelsnummer 106, 107 en 2509. Het perceel De Veenderij 16 behoort niet tot het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied (gemeente Avereest), vastgesteld door de gemeenteraad op 23 november 2000, (gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Overijssel op 3 juli 2001 (kenmerk RWB/2000/4201, no 00.3387). De gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als agrarisch gebied met de aanduiding houtwallen/singels. Deze gronden zijn aangewezen voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen landschappelijke waarde. Op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van mestopslag.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid is vervat in een plankaart en voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting. Uitgangspunt is dat niet meer wordt geregeld dan strikt noodzakelijk is.

Plankaart

Op de plankaart, bestaande uit 1 blad met tekeningnummer 164428BP1, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de voorschriften. De kaart is getekend op schaal 1:1.000.

Voorschriften

De voorschriften bevatten de regeling inzake de bebouwingmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende opstallen. De voorschriften zijn ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen en de algemene bepalingen. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van de gebruikte begrippen en voorschriften omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat bestemmingsbepalingen, waarin de bouwmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de bebouwing wordt geregeld. Het derde hoofdstuk bevat onder meer voorschriften met betrekking tot de anti-dubbeltelbepaling, een algemene vrijstellingsbevoegdheid, de overgangsbepalingen en de slotbepalingen.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld.

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de historie van de kern Dedemsvaart vanaf het begin van de 19^e eeuw tot heden beschreven en wordt kort ingegaan op de sociaal-geografische ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de regelgeving waarbinnen het plan mogelijk is gemaakt. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan, met onder meer een toelichting op de voorschriften. Hoofdstuk 6 beschrijft de milieuhygiënische aspecten die ten aanzien van het plan relevant zijn. Hierbij komen aspecten als geluid, bodem, flora en fauna, archeologie, luchtkwaliteit en water aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt aandacht gegeven aan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het overleg ex artikel 10 Bro en de inspraak conform de Inspraakverordening van gemeente Hardenberg.

2 Kern Dedemsvaart: begin 19^e eeuw tot heden

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied en zijn omgeving beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de historie van de kern Dedemsvaart en de sociaal-geografische ontwikkeling.

2.1 Historie

Oorsprong Dedemsvaart

Dedemsvaart is gelegen in het veengebied van Noord- en Noordoost-Overijssel (het zogenaamde Grootemoer) en het grootste gedeelte van de bodem van de gemeente bestond dan ook uit veen. Slechts in enkele delen van de gemeente (vooral in het westen) komt de zandige ondergrond aan de oppervlakte en hier vindt men de oudste nederzettingen. Het veengebied van de tegenwoordige gemeente bleef lange tijd woest en zonder vestigingen. Toch heeft juist dit veen gestalte gegeven aan de gemeente, zowel wat betreft de occupatie van de bodem als ten aanzien van de mensen, die er zich gevestigd hebben.

Het systematische afgraven van het veen in Noord-Overijssel startte in het begin van de 19e eeuw. In 1808 werd met het graven van het daarvoor nodige kanaal, de Dedemsvaart, begonnen. Het kanaal werd in 1827 tot Ane bij Gramsbergen doorgetrokken. De man die de Dedemsvaart heeft laten graven was mr. Willem Jan Baron van Dedem.

De vaart liep door grotendeels onbegaanbare venen en heeft veel bijgedragen tot de ontsluiting van dit deel van Overijssel. Het kanaal met zijn talloze zijtakken, wijken genaamd, was voor goederen het transportmedium bij uitstek. Aan dit kanaal ontstonden verschillende dorpen, het grootste werd Dedemsvaart. De bebouwing is voornamelijk langs De Dedemsvaart en Langewijk gesitueerd. Langs deze lijnen bevinden zich dan ook de meeste monumenten van Dedemsvaart. De Julianastraat is vanouds de belangrijkste verbinding tussen de twee vaarten en loopt centraal in het dorp van noord naar zuid. In de loop der tijd zijn hier de meeste winkels gevestigd. Ook de Van Haeringenstraat behoort tot de oudste straten van Dedemsvaart.

Ontwikkeling Dedemsvaart

Voor 1940 bestond er al een aantal andere straten met bebouwing, zoals de Markt en de Marktstraat, maar pas na 1945 is in Dedemsvaart systematisch gebouwd. Planmatige uitbreidingen ontstonden zowel ten westen als ten oosten van de Julianastraat. Omstreeks 1960 wordt het industrieterrein De Rollepaal aangelegd.

In de periode 1960-1970 vinden grote veranderingen in de structuur van Dedemsvaart plaats:

- de Dedemsvaart wordt voor de scheepsvaart gesloten. Grote delen van het kanaal werden daarna gedempt, om er betere wegverbindingen (N377 en ontsluiting in Dedemsvaart zelf) over te leggen. In het centrum van Dedemsvaart, tussen het Ommerkanaal en industriegebied De Rollepaal, is het kanaal behouden. Het kanaal is daarmee een van de belangrijkste ruimtelijke kenmerken in de structuur van het dorp;

- het Ommerkanaal wordt verlengd langs de noordzijde van Dedemsvaart voor een betere afwatering van het gebied ten noordoosten van Dedemsvaart. Het bestaande Ommerkanaal verschuift circa 100 meter naar het oosten;
- de Langewijk wordt gedempt.

Vanaf de jaren 70 wordt Dedemsvaart per wijk naar de zuidzijde uitgebreid.

Landschappelijke structuur

De natuurlijke ondergrond is in de loop der jaren door de mens ontwikkeld tot het huidige landschap. Rondom Dedemsvaart is de ondergrond nog steeds in het landschap herkenbaar in het beekdallandschap en het veenontginningslandschap.

Het veenontginningslandschap rondom Dedemsvaart is ontstaan door het afgraven en in cultuur brengen van het hoogveengebied. Het is een vrij jong gebied, de vervening is begonnen omstreeks 1810. Het landschap is vlak, grootschalig en rechtlijnig met transparante linten van bebouwing, boombeplantingen en veel watergangen. De belangrijkste af- en aanvoerstromen van het oppervlaktewater zijn het Ommerkanaal en de Van Rooijens Hoofdwijk. Het grondgebruik bestaat hoofdzakelijk uit grootschalige akkerbouw en veeteelt. Ten zuidoosten van Dedemsvaart bevindt zich het Colenbranderbosch; het enige bosgebied van formaat in de omgeving van Dedemsvaart.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing in en rond Dedemsvaart is globaal in te delen in drie structuren: het Reestdal, het veenontginningslandschap en de kern Dedemsvaart. De bebouwingsstructuur van het Reestdal wordt gekenmerkt door een verspreide ligging van de woningen en boerderijen langs een kronkelig patroon van wegen. In het ontginningslandschap worden duidelijk waar te nemen linten gevormd door bebouwing. Deze linten maken tevens onderdeel uit van de kern Dedemsvaart en vormen zo de verbinding tussen dorp en landschap. In de kern Dedemsvaart zijn deze oude lintstructuren met monumenten in de loop der tijd minder herkenbaar geworden. Dit komt onder meer door het opvullen van de ruimte tussen de linten met nieuwbouw en het dempen van de vaarten. De bebouwingsstructuren binnen de woonwijken hebben weinig tot geen relatie met het onderliggende landschap, zij staan veelal op zichzelf. Ten zuiden van Dedemsvaart, langs de buurtweg, is sprake van verdichting van de bebouwing in zeer beperkte omvang.

2.2 Sociaal-geografische ontwikkeling

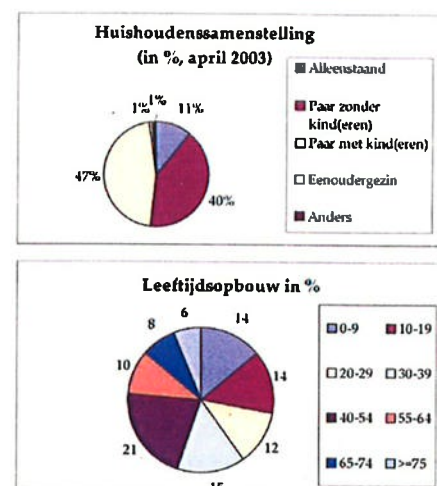
Bevolking en woningbouw

Het aantal inwoners van Dedemsvaart bedroeg in april 2003 circa 11.600, verdeeld over 4.700 huishoudens.

Figuur 2 geeft een beeld van de leeftijd en samenstelling van de huishoudens.

Het totaal aantal woningen in Dedemsvaart bedraagt circa 4.100. Hiervan is 74% koopwoning en 26% huurwoning. Er zijn weinig etagewoningen (1%) en specifieke seniorenwoningen (5%).

(Bron: *Structuurvisie Dedemsvaart, 2006*)



Figuur 2: Bevolking Dedemsvaart

3 **Beleidskader**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende beleid, dat geldt voor het plangebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beleid en regelgeving op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Bovendien wordt ingegaan op het waterschapsbeleid. De noodzakelijke onderzoeken die voortvloeien uit het beschreven beleid en op welke wijze er rekening mee wordt gehouden in de voorschriften, worden in hoofdstuk 4 en met name 6 van dit bestemmingsplan nader omschreven.

3.1 **Europees- en Rijksbeleid**

3.1.1 **Nota Ruimte**

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdpijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Hoofddoel en periode

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het kabinet richt zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2030, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte worden diverse uitgangspunten geformuleerd, die voor de concrete doorvertaling van ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau van belang zijn.

Verstedelijking en economie: bundelingsbeleid

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Deze bundeling heeft in de optiek van het kabinet veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Bundeling betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Ruimte voor Ruimte

In de Nota Ruimte is opgenomen, dat de komende jaren het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied zal blijven stijgen. Voor wat betreft Ruimte voor Ruimte is in de nota opgenomen, dat om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, provincies de mogelijkheid hebben om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor en ter financiering daarvan woningen terug te bouwen. Ruimte voor Ruimte leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

Onderhavig plan sluit daarmee aan op het rijksbeleid, zoals geformuleerd in de Nota Ruimte.

3.1.2 Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (Ruimte voor ruimte regeling)

De Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) van het ministerie van LNV heeft als het doel een aanzienlijk deel van het overschot op de mestmarkt weg te nemen, de noodzakelijke herstructurering van de intensieve veehouderij een impuls te geven en de sociale gevolgen van de herstructurering op te vangen.

In 2000 en 2001 werd de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit opengesteld en konden veehouders in het reconstructiegebied zich aanmelden voor beëindiging van hun bedrijf.

De regeling houdt op hoofdlijnen in, dat deelnemers subsidie kunnen aanvragen voor de beëindiging van verschillende takken van intensieve veehouderij (varkens, kippen en rundvee). Agrariërs die hun intensieve veehouderij beëindigen kunnen een subsidie krijgen voor het inleveren van dier- en mestrechten (fosfaatregeling) bij het Ministerie van LNV. Aanvullend kunnen zij een subsidie voor de sloop van de vrijkomende stallen krijgen. Bedrijven hebben zich kunnen aanmelden voor de sloopregeling én de fosfaatregeling, of alleen voor de fosfaatregeling. De subsidie voor bedrijfsbeëindiging geldt landelijk, de sloopvergoeding wordt alleen verstrekt als het gaat om gebouwen die (geheel of hoofdzakelijk) gelegen zijn in de concentratiegebieden. De sloopvergoeding bestaat uit een vast bedrag per m² gesloopte stal en een tegemoetkoming in de waarde van het gebouw. Deze regeling is in twee tranches opengesteld. De eerste tranche liep van 19 maart 2000 tot 19 april 2000. De tweede tranche van 1 oktober 2001 tot 1 november 2001. Provincie Overijssel nam alleen deel aan de eerste tranche.

3.1.3 Pact van Brakkenstein

Voor het opkopen van mestrechten (bedrijfsbeëindiging) stelde LNV een bedrag van ruim € 300 miljoen beschikbaar. Voor de sloopvergoeding heeft het Rijk geen geld beschikbaar gesteld. Deze sloopvergoeding wordt gefinancierd vanuit de extra woningbouw-mogelijkheden die het Rijk heeft toegekend aan de vijf betrokken Provincies (Noord-Brabant, Limburg, Gelderland, Overijssel, Utrecht). Dit alles is vastgelegd in het zogenaamde Pact van Brakkenstein, het bestuurlijke afsprakenkader tussen LNV, VROM en de Provincies Gelderland, Overijssel, Utrecht, Noord Brabant en Limburg en de VNG (15 maart 2000).

De afspraken, voor zover in het kader van dit bestemmingsplan relevant, komen er op neer dat agrariërs die besluiten hun bedrijfsvoering te staken en daartoe hun stallen slopen door de minister van LNV schadeloos worden gesteld voor deze sloop, tenzij woningbouw mogelijk is op het erf van de agrariër.

De kosten voor de schadeloosstelling worden door de provincie aan de minister van LNV betaald uit het scheppen van planologische ruimte voor extra bouwkelevs. Woningbouw op het erf van de agrariër is in de provincie Overijssel niet toegestaan.

3.1.4 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in december 2000 ingevoerd door de EU. Deze kaderrichtlijn is opgesteld om de waterkwaliteit binnen de EU te verbeteren. De KRW richt zich op de bescherming van alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een goede toestand hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. De KRW is via de Implementatiewet verankerd in de Nederlandse wetgeving.

3.1.5 Vierde Nota waterhuishouding

De vierde Nota waterhuishouding van december 1998 verwoordt het nationale beleid. Eén van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- hergebruik van regenwater;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

3.1.6 Waterbeleid in de 21e eeuw

Naast de zeer kwalitatieve focus van de KWR heeft Nederland een kwantitatief waterbeleid ontwikkeld om de wateroverlast in te perken en anderzijds meer ruimte aan het water (terug) te geven. Deze strategie is vervat in het Waterbeheer in de 21e eeuw (WB21).

Met WB21 wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. WB21 heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Deze twee principes zijn de volgende zogenaamde tritsen:

- vasthouden, bergen en (vertraagd) afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water vertraagd afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

3.1.7 Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

De waterproblematiek in Nederland heeft een ander gezicht gekregen met het Waterbeleid 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn Water. De constatering, dat het een gezamenlijk aanpak van beheerders en bestuurders behoeft heeft ertoe geleid, dat er een bestuursakkoord gesloten is waarin de te nemen stappen, verantwoordelijkheden en communicatie uiteengezet is. Dit is het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Hierin zijn het Rijk, IPO, UvW en de VNG overeengekomen hoe het landelijke waterbeheer bestuurlijk wordt opgevangen en aangepakt. Met de ondertekening van het NBW hebben de partijen zich verplicht te starten met de gemaakte afspraken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Overijssel 2000+

In het streekplan Overijssel 2000+ is het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel geformuleerd.

De kern Dedemsvaart is in het streekplan aangewezen als grotere kern. Deze grotere kernen hebben in het algemeen een meer lokale woon-, werk- en verzorgingsfunctie. De provincie ondersteunt een ontwikkeling, waarbij de lokale potenties recht wordt gedaan, waardoor een bijdrage wordt verleend aan het leefbaar houden van het platteland.

Aan de noordzijde van de kern Dedemsvaart liggen ruimtelijke belemmeringen. Op de streekplankaart is dit aangegeven met een aanduiding "belemmering uitbreidingsrichting stads- en dorpsgebied".

De uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw liggen in Dedemsvaart volgens het streekplan aan de zuidzijde van de kern, in het gebied Kotermeerstal. Daarna zal de uitbreiding in aansluiting op bestaande woongebieden kunnen worden gevonden.

Het gebied is in het streekplan aangeduid als landelijk gebied I. Dit zijn voornamelijk cultuurgronden, met aandacht voor handhaving van het open landschap. Het plangebied sluit aan op het aanwezige bos. In het plan is rekening gehouden met de overgang naar het open landschap, door het oostelijk deel met bos in te richten en het westelijk deel parkachtig met open groene ruimtes. Hierdoor ontstaat een logische overgang naar het aangrenzende meer open landschap.

Woonbeleid

Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met het streekplan, zolang het gemeentelijke beleid voor de plattelandskern Dedemsvaart is en blijft gericht op de "eigen woningvraag, vooral ten behoeve van starters en ouderen". Dat een incidenteel plan voorziet in een klein aantal woningen voor mensen van buiten, niet zijnde starters of ouderen, is voor het streekplan geen probleem.

Uitgangspunt is, dat het migratiesaldo van de plattelandsgemeente Hardenberg (met uitzondering van de kern-met-streekfunctie Hardenberg, welke kern zelf een positief migratiesaldo mag hebben) negatief is (vertrekoverschot).

Een kleine instroom van buiten de gemeente Hardenberg naar de kern Dedemsvaart, welke instroom wordt verspreid over meerdere jaren, zal naar verwachting niet leiden tot omslag in een positief migratiesaldo (vestigingsoverschot). Het onderhavige plan voldoet daarmee aan het streekplan.

3.2.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

De provincie heeft meegedaan aan de eerste tranche van de Ruimte voor ruimte-regeling. Hierbij gold binnen de filosofie van het ruimtelijk beleid van de provincie, waarbij het concentratieprincipe leidend is, als uitgangspunt, dat er na sloop van agrarische bedrijfsbebouwing geen nieuwe woningen op de agrarische bouwkavels mochten worden gebouwd. Daarmee verviel voor de initiatiefnemers de mogelijkheid de sloop zelf te financieren, vanuit de opbrengsten van de extra woningbouwmogelijkheden. De provincie Overijssel heeft derhalve besloten de sloop van de bebouwing voor te financieren uit eigen middelen.

3.2.3 Bestuursovereenkomst provincie Overijssel - gemeente Hardenberg

Op 8 mei 2006 hebben de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg de "Bestuursovereenkomst in het kader van ruimte voor ruimte" getekend.

In deze overeenkomst zijn de provincie en de gemeente overeen gekomen, dat er gestreefd wordt naar de realisering van 100 woningen in gemeente Hardenberg, verdeeld over de plangebieden Dedemsvaart-Zuid, Gramsbergen en een plangebied bij de kern Hardenberg, dat ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst nog in studie is. Daarnaast wordt gestreefd naar de versterking van natuur en landschap op en nabij deze locaties. Wijziging van het aantal woningen is alleen mogelijk indien daarover tussen partijen schriftelijk overeenkomst bestaat.

Op basis van deze bestuursovereenkomst mogen in het plangebied Dedemsvaart-Zuid 40 woningen worden gerealiseerd, nadat de gemeente daartoe het bestemmingsplan heeft gewijzigd of vrijstelling ex artikel 19 WRO heeft verleend.

3.2.4 Provinciaal waterhuishoudingsplan

In het waterhuishoudingsplan van de provincie Overijssel geeft de provincie de hoofdlijnen aan voor het waterbeleid in de komende jaren:

- water moet zwaarder meewegen bij de keuze van nieuwe en de verbetering van bestaande woon-, werk-, en recreatiegebieden, bij de inrichting van het buitengebied en in het milieubeleid;
- de veerkracht van watersystemen moet worden hersteld door de opvangcapaciteit van watergangen te vergroten, de sponswerking van de bodem te bevorderen, ruimte te geven aan het hoofdwatersysteem, wateropvanggebieden in te richten en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier te volgen;
- er worden drie streefbeelden gehanteerd voor het waterbeheer (basis-, belevings- en kwaliteitswater), de waterkwaliteit en -kwantiteit wordt gemonitord bij blauwe knooppunten en er wordt extra aandacht besteed aan de zogenaamde waterparels;
- grondwateroverlast in steden moet worden opgeheven, rioolstelsels moeten worden verbeterd, de kwaliteit en de inrichting van stedelijk water moeten beter, de waterketen moet duurzaam worden ingericht en er moet worden gezorgd voor een veilige en betrouwbare drinkwatervoorziening;

- daarnaast is het beperken van wateroverlast en het bijdragen aan de verbetering van de landbouw relevant voor Dedemsvaart-Zuid.

3.3 Beleid waterschap

3.3.1 *Waterbeheerplan 2002-2006*

In het Waterbeheerplan 2002-2006 staat het beleid van het waterschap Velt en Vecht verwoord. In het waterbeheerplan staan de korte en lange termijn doelstellingen van het waterschap. Het waterschap kiest daarbij voor ruimtelijke, duurzame oplossingen, zowel in tijd als in kwaliteit, waarbij het gedachtegoed van het rapport WB21 nadrukkelijk is meegenomen. De betreffende uitbreiding is gesitueerd ten zuiden van de kern van Dedemsvaart. Het waterbeheer is gericht op de landbouw. Het grondwaterpeil, de wateraanvoer en de inrichting van de watergangen zijn gericht op de landbouw.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019*

De toekomstvisie "De gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af" is 27 mei 2004 door de gemeenteraad van Hardenberg vastgesteld. Dit plan kent drie doelstellingen:

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

De toekomstvisie is opgebouwd uit zeven programmalijnen waarin de doelstellingen, werkwijze en de rol van de gemeente zijn uitgewerkt. Over de programmalijn wonen is het volgende aangegeven.

Programmalijn wonen

De mensen waarderen de leefbare woonomgeving van de gemeente Hardenberg. Om vitale kernen te houden, is het nodig dat alle leeftijdsgroepen er kunnen blijven wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders gebouwd worden. Daarnaast zijn extra starterswoningen nodig om jongeren te binden. De gemeente wil naar behoefte via het duurste segment mensen met hoge inkomens aan de gemeente Hardenberg binden, aangezien het gemiddelde gezinsinkomen hier lager is dan het landelijke en provinciale gemiddelde.

De doelstellingen zijn derhalve als volgt:

- bouwen op basis van behoefte inwoners;
- bouwen voor starters en senioren.

Uitgewerkt naar doelgroepen

De gemeente wil meer jongeren binden aan de gemeente Hardenberg. Nu vertrekken veel jongeren voor studie en werk en kent de bevolkingsopbouw een deuk in de leeftijdscategorie 15-30 jaar. Om jongeren te binden wil de gemeente voor deze doelgroep extra woningen realiseren. Ouderen zijn ook een aparte doelgroep. Door de vergrijzing wordt deze groep steeds groter. Daarnaast is het landelijk een trend dat ouderen uit het westen graag in de provincie komen wonen vanwege de rust en de veiligheid. Het is daarom van belang om seniorenhuisvesting en zorgwoningen te realiseren. Dit biedt mogelijkheden om met samenwerking tussen zorgvoorzieningen en woningen de kwaliteit van het aanbod te verbeteren. Starters- en seniorenwoningen wil de gemeente in eerste instantie voor de eigen bevolking realiseren. Dit gebeurt deels via sociale woningbouw, verder zal de gemeente dit via samenwerking en afspraken met marktpartijen en woningcorporaties bevorderen. Het risico blijft dat in de grote en kleine kernen in tweede instantie mensen van buiten deze of andere vrijkomende woningen betrekken. Dit is niet de bedoeling. De mogelijkheden voor de gemeente om de woningmarkt te sturen zijn beperkt, maar zij zal hierop alert blijven. De gemeente wil mensen met hoge inkomens aan de gemeente Hardenberg binden met de woonkwaliteit van rust en ruimte. De gemeente biedt de mogelijkheid om op basis van behoefte landhuizen te bouwen met behoud van de kwaliteit van de groene ruimte.

De verdeling van de extra woningen zal gelaagd plaatsvinden. In de kern Hardenberg komt de grootste groei en in Dedemsvaart een grote groei. Dit ter bevordering van het draagvlak voor voorzieningen en beperking van het beslag op de groene ruimte. In mindere mate geldt dit ook voor de grote kernen (Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen, Slagharen). Doel is om door groei van het aantal woningen de bevolking op peil te houden.

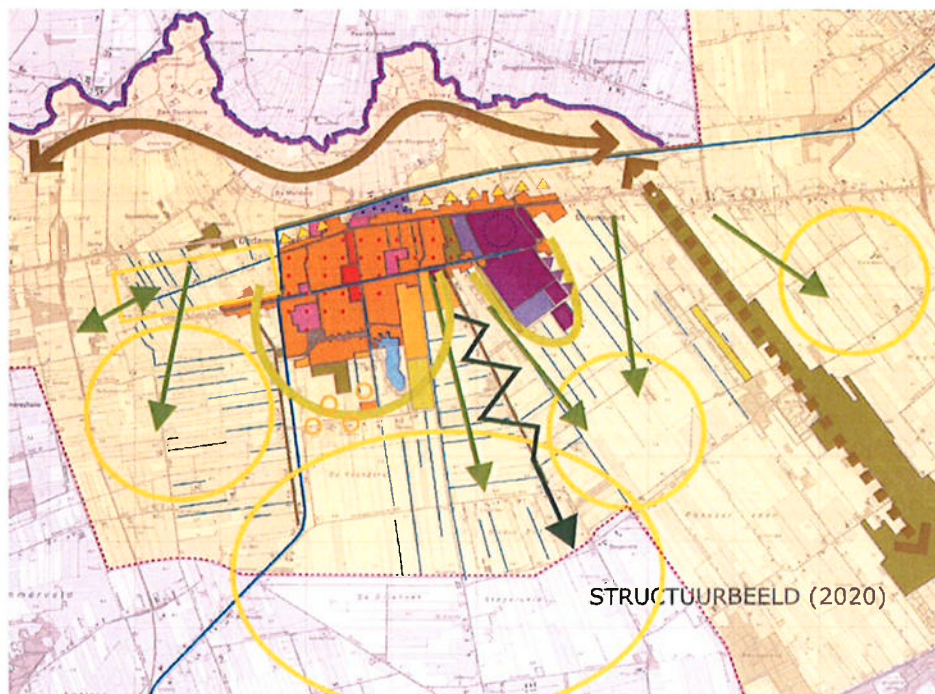
Dit bestemmingsplan past goed binnen de uitgangspunten, zoals in de Toekomstvisie geformuleerd.

3.4.2 Structuurvisie Dedemsvaart

In de Structuurvisie Dedemsvaart, die 25 april 2006 door de gemeenteraad van Hardenberg is vastgesteld, wordt de gewenste ontwikkelingsrichting van Dedemsvaart tot 2015 beschreven. De visie is gebaseerd op de kwaliteiten en de potenties van Dedemsvaart en een passende ruimtelijke structuur. Dedemsvaart is de tweede kern van de gemeente Hardenberg en vervult een functie in het huisvesten van de woon- en werkopgave van de gemeente.

In de structuurvisie wordt aangegeven, dat de komende jaren in Dedemsvaart 1.000 tot 1.600 woningen kunnen worden gebouwd. De ontwikkelingsrichting voor de woonopgave van Dedemsvaart omvat enerzijds de benutting van mogelijkheden van het vernieuwen van linten en anderzijds de afronding van uitbreidingswijken aan de zuidzijde van de kern. Deze zuidelijke uitbreidingswijken kunnen dan geleidelijk overgaan in het buitengebied door minder dichte bebouwing en meer groen aan de randen van de wijken (zuidelijke afzoming van Dedemsvaart naar het buitengebied).

Het gewenste structuurbeeld Dedemsvaart 2020 is weergegeven in figuur 3. Het onderhavige bestemmingsplan past uitstekend binnen de ontwikkelingsrichting zoals beschreven in de Structuurvisie Dedemsvaart.



Figuur 3: Structuurvisie Dedemsvaart (Streefbeeld 2020)

3.4.3 **Woonplan 2003-2007**

Dedemsvaart heeft bij woningbouw een aanvullende functie op Hardenberg. Voor de woonplanperiode 2003-2007 geldt een groei van 75 woningen per jaar, daarna afnemend tot circa 60 woningen per jaar. Voor Dedemsvaart betekent dit de realisatie van circa 800 woningen tot 2015. 30% van het bouwprogramma wordt gebouwd voor de doelgroepen senioren en starters en minder draagkrachtigen, 32% van de woningen omvat vrijstaande woningen/boerderijen en bedrijfswoningen.

De 40 woningen die in onderhavig bestemmingsplan zijn geprojecteerd passen binnen de kaders van het Woonplan.

3.4.4 **Visienota buitengebied**

De Visienota buitengebied, vastgesteld op 18 juli 2006, is het resultaat van de wens om te komen tot een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. De Visienota geeft aan de hand van een aantal thema's/beleidsvelden een visie op de toekomst van het platteland. Voor onderhavig plan is het thema landschap van belang. Uitgangspunt van de Visienota is dat het landschap moet worden betrokken bij de uitbreiding van steden en dorpen.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een veenkoloniaal landschap. Dit wordt met name gekenmerkt door een grote openheid en regelmatigheid in de verkaveling. De kenmerkende wijkenstructuur is nog wel aanwezig, maar niet overal meer herkenbaar.

In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe hier rekening mee is gehouden.

3.4.5 Concept Waterplan Hardenberg

In het gemeentelijk Waterplan is vastgelegd hoe de gemeente en waterschappen met het water willen omgaan. Ook zijn concrete maatregelen voor de komende 4 jaar benoemd om deze watervisie te bereiken. Het doel van het Waterplan is vierledig:

1. afstemmen beleid en verdiepen samenwerking;
2. oplossen knelpunten en benutten kansen;
3. voldoen aan nieuw beleid en wetgeving;
4. bepalen stedelijke wateropgave.

Visie 2020

"Ten aanzien van de bebouwde kernen is in het Waterplan als visie geformuleerd dat het stedelijk watersysteem in 2020 duurzaam is ingericht op de toekomstige klimaatveranderingen. Er is voldoende ruimte voor waterberging en de waterkwaliteit voldoet aan de landelijke en Europese normen. De waterketen is vrijwel gesloten, zodat schoon en vuil water niet gemengd worden en de oppervlaktewaterkwaliteit niet nadelig wordt beïnvloed door de waterketen. De belevingswaarde van het water is hoog en draagt bij aan de kwaliteit van de stedelijke omgeving."

Door het nemen van verschillende maatregelen moet deze visie worden bereikt. Voor de bebouwde kern van Dedemsvaart geldt, dat extra watergangen moeten worden aangelegd ten behoeve van de waterberging (stedelijke wateropgave). Aan de noordoostkant, de zuidkant en de westkant van de kern Dedemsvaart zijn zoekgebieden voor waterberging geprojecteerd. Bovendien moet aandacht worden besteed aan waterafvoer en beleving.

Het zoekgebied aan de zuidkant ligt nabij het plangebied Dedemsvaart- Zuid. Voor wat betreft het aspect water in relatie tot het plan wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

3.4.6 Extern veiligheidsbeleid 2007-2010

De gemeenteraad heeft op 3 april 2007 het extern veiligheidsbeleid 2007 – 2010 onder de titel: "Hardenberg: bewust veilig" vastgesteld. In die nota spreekt het gemeentebestuur de ambitie uit voor de komende 4 jaar waar het om (externe) veiligheid gaat. In het beleid is uiteengezet op welke wijze met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en milieuvergunningen. Daarbij wordt in ruimtelijke zin onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen en recreatiegebieden. Dat wordt bewust gedaan om leven, wonen en recreëren zo veilig mogelijk te maken. Ook gaat het erom om het bedrijfsleven op een verantwoorde wijze die ruimte te geven, die ze nodig heeft om te kunnen bestaan. In het kort komt het er op neer, dat in of in de directe nabijheid van woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de risicocontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. In het kader van de rampenbestrijding ligt er voor de brandweer een taak voor wat betreft de voorbereiding op en de bestrijding van het restrisico, dat overblijft na het treffen van de aanvaarde veiligheidsmaatregelen. Aspecten als zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid spelen hierbij een rol. Bij externe veiligheid wordt ook onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. Dit in verband met verworven rechten en aanwezige bestaande technieken. Onder bestaande situaties worden de huidige, feitelijke situaties verstaan, maar ook de in de bestemmingsplannen geprojecteerde situaties, bij het in werking treden van het hiervoor omschreven EV-beleid.

Naast de rijks- en provinciale wetgeving op het gebied van Externe Veiligheid is bovenstaand beleid dan ook mede richtlijn voor de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Hardenberg." Het onderhavige plan is aan genoemd beleid getoetst en akkoord bevonden. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 6.6.

3.4.7 Handhavingsbeleid

In de nota Handhavingsbeleid Wet Ruimtelijke Ordening, Woningwet, Monumentenwet en monumentenverordening beschrijft de gemeente Hardenberg op welke wijze de handhaving in Hardenberg gestalte krijgt. Er wordt ingegaan op de soorten overtredingen die kunnen worden onderscheiden, alsmede de ernst van de overtredingen. Met behulp van een matrix wordt het verband tussen het soort overtreding en de verschillende gebieden aangegeven en wordt vastgesteld waar de prioriteiten liggen. Daarmee wordt van het handhavingsbeleid een gericht effectief instrument gemaakt dat naast het beëindigen van geconstateerde overtredingen ook een preventieve functie vervult.

Het doel van het handhavingsbeleid is het nastreven van verantwoord gebruik en een goed beheer van een veilige gebouwde omgeving door middel van het doen naleven van eisen die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Monumentenwet, de Woningwet, Bouwverordening en het Bouwbesluit zijn vastgelegd.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

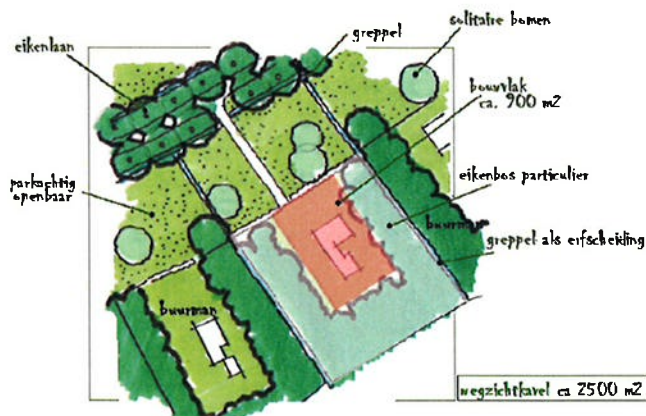
In opdracht van De veste is door Advies en Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Het plan omvat 40 bouwkavels waarop op basis van particulier initiatief maximaal 40 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Het plan kent een groen karakter, waarbij in het oostelijk deel van het plan de woonkavels in een nieuw aan te planten bosomgeving worden uitgegeven. De kavels in het westelijk deel zijn in een parkachtige omgeving gesitueerd, die aan de randen geleidelijk over gaat in een meer open gebied, waardoor naadloos wordt aangesloten op het bestaande omliggende landschap met een meer open karakter. Het oostelijke en westelijke deel worden gescheiden door een waterpartij, waarbinnen een zogenaamd knuppelpad is geprojecteerd. De kavels worden ontsloten vanaf een lusvormige ontsluitingsweg, die aan de zuidzijde van het plangebied op twee punten aansluit op de bestaande Oostwijk. Het stedenbouwkundig plan is hieronder afgebeeld.



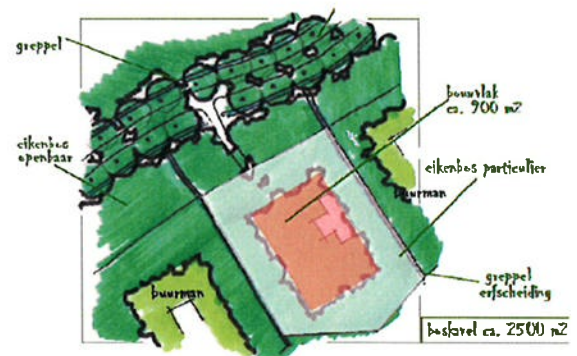
4.2 Woningbouw

De kavels kennen een grootte vanaf circa 2.500 m² en hebben een bouwvlak van circa 900 m². Er worden binnen het stedenbouwkundig ontwerp 4 soorten kavels onderscheiden.

1. **Wegzichtkavels:** Deze kavels zijn geprojecteerd in het westelijk deel van het plangebied. De woning is in principe zichtbaar vanaf de weg. Voor de kavel ligt tussen de interne ontsluitingsweg en de bouwvlak een parkachtige strook met solitaire bomen. Naast en achter de bouwvlak ligt het aangeplante bos. Het bos is deels op openbaar terrein aangelegd en deels op particulier terrein. De grenzen van de kavels worden gevormd door zaksloten (zie figuur 4).
2. **Doorzonkavels:** Deze kavels liggen ook in het westelijk deel van het plan. Het kenmerk van deze kavels is, dat ze zichtbaar kunnen zijn vanaf de weg en zelf ook uitzicht kunnen hebben. De kavels worden niet ingeplant met bos; het initiatief om de kavel verder aan te planten of open te houden ligt bij de eigenaar van de kavel. De parkachtige zone voor de woning wordt ingericht met solitaire bomen.
3. **Boskavels:** Boskavels zijn in het oostelijk deel van het plan geprojecteerd. De woning is vanaf de weg niet zichtbaar. De woning is bereikbaar via een oprijlaan, die deels over het openbaar terrein loopt, dat wordt gevormd door het bos. De woning is gelegen op een open plek in het bos (zie figuur 5).
4. **Uitzichtkavels:** Deze kavels zijn geprojecteerd in het oostelijk deel van het plan. De woningen zijn vanaf de weg niet zichtbaar. Tussen het bouwvlak en de ontsluitingsweg wordt bos aangeplant. Via een oprijlaan door het bos wordt de woning bereikt. De woning heeft vrij uitzicht over het water of over de landerijen. Tussen de kavels zijn bossingels gelegen met een zaksloot om de kavels te scheiden. De eigenaar is vrij om achter zijn woningen bos te realiseren. Het aan te planten bos wordt deels op openbaar terrein en deels op particulier terrein gerealiseerd.



Figuur 4: Impressie wegzichtkavel



Figuur 5: Impressie boskavel

In figuur 6 zijn referentiebeelden weergegeven van de te realiseren woningen.



Figuur 6: Referentiebeelden

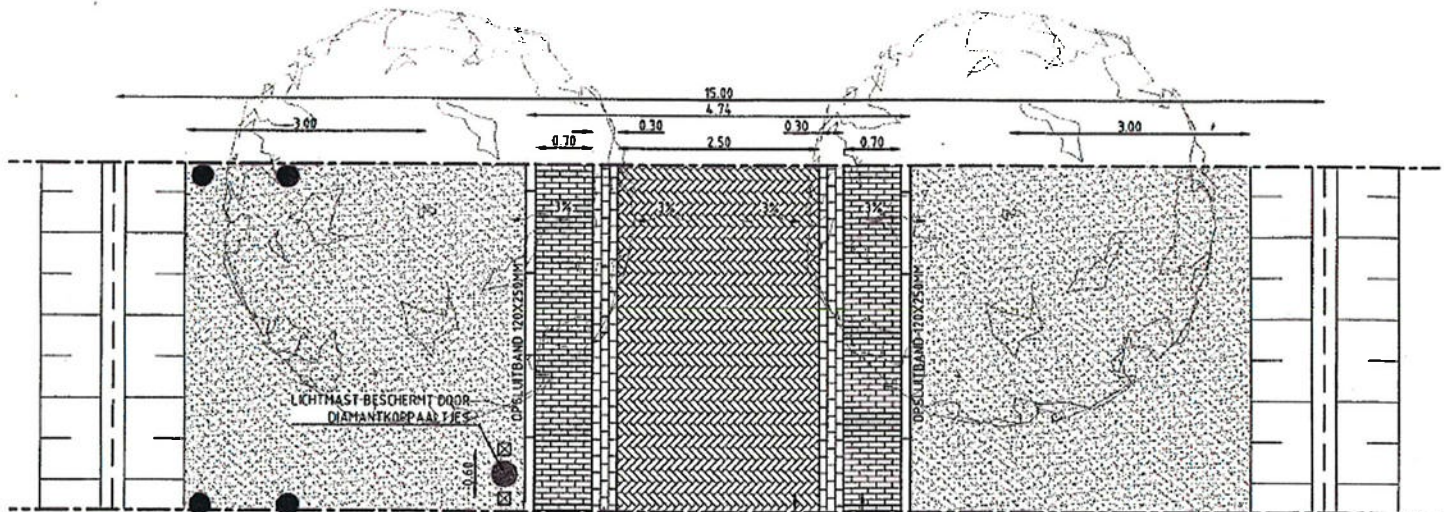
4.3 Ontsluiting en parkeren

Zoals in de inleiding al aangegeven, worden de kavels vanaf de lusvormige ontsluitingsweg per kavel via een oprijlaan ontsloten. De oprijlaan loopt deels over het openbaar gebied aan de wegzijde van de kavels naar de woning. Parkeren dient plaats te vinden op de eigen kavel binnen het bouwvlak.



Figuur 7: Impressie ontsluitingsweg als bomenlaan

De ontsluitingsweg is visueel smal gehouden. De weg wordt uitgevoerd als een klinkerweg (rode klinkers) van in totaal circa 4,75 meter breed en bestaat uit een rijloper van 2,5 meter breed met aan weerszijden rabatstroken van 0,70 meter in halfsteensverband. Tussen de middenstrook en de rabatstroken komt een schijnmolstrook van rode klinkers in drie streklagen (zie figuur 8). De inritten van de woningen worden op openbaar terrein uitgevoerd in dezelfde materialen als de weg.



Figuur 8: Impressie ontsluitingslus

Door het plangebied loopt in oostwestelijke richting een fietspad, dat aan de oostzijde aansluit op de paden in het parkgebied ten zuiden van Dedemsvaart. Aan de westzijde sluit dit pad aan op de bestaande langzaamverkeersstructuur.

4.4 Groen

Bosgebied

Het plangebied wordt deels ingericht als een bosgebied, waarbinnen de woningen op open plekken in het bos worden gerealiseerd. Het bos bestaat uit verschillende boomsoorten en heesters. Hiervoor is in samenwerking met Buro Mien Ruys een beplantingsplan ontworpen. Het beplantingsschema van Mien Ruys gaat voor het bosgebied uit van het volgende sortiment aan beplanting / bomen: *Quercus robur* (zomereik), *Llex aquifolium* (hulst), *Betula pedula* (zilverbek), *Corylus avellana* (hazelaar), *Sorbus aucuparia* (lijsterbes), *Ligustrum vulgare* (liguster), *Cornus sanguinea* (kornoelje), *Amelanchier lamarckii* (jrenteboompje), *Fraxinus excelsior* (es) en *Rhododendron catawbiense* (rhododendron).

Parkachtige omgeving

Het westelijk deel wordt ingericht als een parkachtige omgeving, waar de woningen meer zichtbaar zijn. Aan deze zijde bestaat het assortiment van solitaire bomen en heesters uit Rhododendron catawbiense (rhododendron), Cornus kousa (kornoelje China girl), Hammamelis mollis (toverhazelaar) en Magnolia soulangeana (magnolia). Als bodembedekkers wordt gras en Hedera helix toegepast.

Bomenlaan

De ontsluitingsweg wordt begeleid door zomereiken (quercus robur) en heeft daardoor het karakter van een bomenlaan (figuur 7).

Met de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de voorwaarde zoals geformuleerd in de natuurtoets (zie paragraaf 6.5, waarin als mitigerende maatregel het behoud van groenstructuren aan de randen van het plangebied is geformuleerd).

4.5 Water

Midden in het plangebied wordt een waterpartij met een oppervlakte van circa 2,2 ha aangelegd, die het plan in noordzuidelijke richting doorsnijdt. Midden in de waterpartij ligt een knuppelpad (figuur 9). De waterpartij sluit aan op de direct ten noorden gesitueerde watergang van het waterschap.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk gesloten waterbalans. De waterhuishoudkundige criteria die het waterschap Velt en Vecht hanteert bij de advisering van nieuwbouwplannen kunnen resulteren in een benodigde ruimte voor water die overeenkomt met 8 tot 12% van het planoppervlak. Binnen het plan wordt een oppervlakte van ongeveer 4,0 ha (circa 15,5% van het plangebied) bestemd en ingericht voor waterberging. In paragraaf 6.2 wordt nader op de wateraspecten ingegaan.



Figuur 9: Impressie knuppelpad en waterpartij

4.6 Het plangebied en haar omgeving

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een veenkoloniaal landschap. Dit wordt met name gekenmerkt door een grote openheid en regelmatigheid in de verkaveling. De kenmerkende wijkenstructuur is nog wel aanwezig, maar niet overal meer herkenbaar. Het landschap is vlak, grootschalig en rechtlijnig met transparante linten van bebouwing, boombeplantingen en watergangen.

De kenmerkende wijkenstructuur en de regelmatigheid in de verkaveling van het gebied zijn herkenbaar in de randen van het plan. Deze zijn afgestemd op de bestaande structuur van het gebied, gevormd door de bestaande verkaveling, watergangen en wegen. De woningen aan de westkant van het plan presenteren zich vanuit het landschap als transparante lintbebouwing.

De huidige overgang van de bebouwde kom van Dedemsvaart naar het achterliggende open landschap wordt nu deels gevormd door een "harde" bebouwingsrand en een parkachtig gebied. Door het oostelijk deel van het plan met bos in te richten en het westelijk deel parkachtig met open groene ruimtes ontstaat een meer logische overgang naar het aangrenzende meer open landschap.

De ligging van het plan in het landschap is weergegeven in figuur 10.



Figuur 10: Ligging plangebied in landschap (bosblok in slagenlandschap)

5 Juridische vormgeving

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende voorschriften de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. In het voorliggende plan is gekozen voor gedetailleerde bestemmingen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de voorschriften is vastgelegd.

5.1 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk I: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen die worden gebruikt in de voorschriften. In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de voorschriften.

Hoofdstuk II: Bestemmingsbepalingen

Dit hoofdstuk bestaat uit 5 bestemmingen (Woongebied, Verkeersgebied, Groengebied, Bosgebied en Water en heeft per bestemming globaal de volgende opzet:

- bestemmingsomschrijving: dit onderdeel bevat een functionele bestemmingsbeschrijving; welke functies zijn binnen de bestemming toegestaan;
- bouwvoorschriften: hierin zijn onder andere regels opgenomen over de toegestane hoogte van gebouwen en andere bouwwerken en de situering van bouwwerken;

Deze bestemmingen zijn in paragraaf 5.2 omschreven.

Hoofdstuk III: Overige bepalingen

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- anti-dubbeltelbepaling; met deze bepaling wordt geregeld, dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten;
- uitsluiting aanvullende werking bouwverordening; door deze bepaling is via de bouwverordening geregeld dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Toetsing hieraan vindt plaats via de bouwvergunning;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen;
- gebruik van gronden en bouwwerken: dit artikel geeft aan dat het verboden is om gronden en opstallen anders te gebruiken dan in het plan is aangegeven;

- overgangsbepalingen ten aanzien van bouwen en gebruik: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het ontwerpplan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- strafbepaling: dit artikel legt de relatie met artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten;
- titelbepaling: dit artikel geeft de titel van het bestemmingsplan aan.

5.2 Beschrijving bestemmingen

Artikel 3: Woongebied

In het plangebied is een deel van de gronden bestemd als "Woongebied". Op deze gronden zijn vrijstaande woningen toegestaan. De voorschriften regelen onder meer de maximaal toegestane bouwhoogte van de woningen en de bijgebouwen. De woning en de bijbehorende bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het maximum bebouwingspercentage per bouwvlak bedraagt 50%. Er mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Onder bijgebouwen worden begrepen alle vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen. Een aangebouwd bijgebouw mag voor woondoeleinden worden gebruikt, mits dat niet leidt tot een toename van het aantal woningen. Vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden bewoond.

Beroep / bedrijf aan huis

De woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen mogen tevens worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep / bedrijf. Hierbij geldt, dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning of aangebouwde bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 100 m² mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep / bedrijf. Het percentage van 30% wordt berekend over het bestaande totale vloeroppervlak van de woning en de aangebouwde bijgebouwen. De voorwaarden waarbinnen dit gebruik is toegestaan zijn opgenomen in de begripsbepalingen (artikel 1 van de voorschriften).

Mantelzorg

Er is een toenemende maatschappelijke vraag om huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren. In de Visienota buitengebied heeft de gemeente uitgesproken ruime mogelijkheden te willen bieden voor inwoning. Gezien de toegestane omvang van de woningen in dit bestemmingsplan zijn deze zeer geschikt voor inwoning. Binnen het bestaande beleid en regelgeving bieden de volgende twee vormen een oplossing voor mantelzorg, namelijk in de vorm van inwoning en een nieuwe vorm, in dit bestemmingsplan omschreven als 'afhankelijke woonruimte'.

Door de "normale" bouwmogelijkheden optimaal te benutten, kan de vorm van inwoners in veel gevallen een oplossing bieden aan de behoefte van tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg.

In de praktijk blijkt ook behoefte te bestaan aan een meer zelfstandige (in de vorm van een eigen toegang en eigen voorzieningen) woonvorm in een (vrijstaand of aangebouwd) bijgebouw. Krachtens dit bestemmingsplan kan via een vrijstelling onder strikte condities aan een tijdelijke bewoning van het bijgebouw medewerking worden verleend. De uitdrukkelijke voorwaarde hierbij is, dat er aantoonbaar sprake moet zijn van een zorgbehoefte, welke naar zijn aard tijdelijk van aard is. Het uitgangspunt is, dat er sprake is en blijft van één huishouden op het perceel, waarbij een gedeelte van het huishouden in een bijgebouw is gehuisvest. Er kan dus nooit en te nimmer sprake zijn van een zelfstandige woning. Om per situatie een goede afweging te maken, is dit via een vrijstellingsmogelijkheid in het bestemmingsplan geregeld.

In de gebruiksvoorschriften is, naast het algemene verbod om gronden in strijd met de bestemming te gebruiken, een verbod opgenomen om bijgebouwen (niet zijnde aangebouwde bijgebouwen) te gebruiken voor (al dan niet afhankelijke) bewoning. Van deze bepaling kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 4: Verkeersgebied

In het plangebied is een deel van de gronden bestemd als Verkeersgebied. Deze gronden zijn bedoeld voor de aanleg van wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, waaronder inbegrepen fiets- en voetpaden, uitritten, bruggen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Op de gronden zijn alleen bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan.

Artikel 5: Bosgebied

De bestemming is gericht op het behoud en waar nodig het herstel en/of de ontwikkeling van het aangeplante bos en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Een deel van de particuliere kavels zijn bestemd als bosgebied. Het is toegestaan een inrit naar de woning aan te leggen. Daarbij mag binnen de bestemming bosgebied ter plaatse van de inrit een toegangshek worden geplaatst. Deze mag maximaal 1,5 meter hoog zijn. Daarnaast mag op de bospercelen op de achterste perceelsgrens een erfafscheiding worden geplaatst. Deze mag maximaal 1,20 meter hoog zijn. Ook mogen er lichtmasten ten behoeve van de verkeersbestemming worden geplaatst.

Ter bescherming van het bos is voorts een aanlegvergunningenstelsel opgenomen, zodat sturing kan worden gehouden op de aanwezige waarden in de door derden in bezit zijnde gronden. Een aanlegvergunning is vereist voor werken en werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor het behoud van het bos, zoals het vellen van bomen, het vergraven, afgraven of egaliseren van gronden, het aanbrengen van ondergrondse leidingen en het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden en andere oppervlakteverhardingen. Het vellen van bomen is wel toegestaan indien dat in overeenstemming met artikel 15 van de Boswet gebeurt. Voor vrij kappen zoals geregeld in de APV is geen aanlegvergunning nodig.

Een aanlegvergunning moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de genoemde andere werken blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het behoud van het bos en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 6: Groengebied

Structurele groenvoorzieningen zijn bestemd als "Groengebied". Binnen de bestemming zijn tevens uitritten met een toegangshek, voet- en fietspaden, bruggen en nutsvoorzieningen, bermen en bermsloten toegestaan.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, waaronder kunstwerken,abri's en nutsvoorzieningen. Ook mogen er lichtmasten ten behoeve van de verkeersbestemming worden geplaatst. Daarnaast mogen inlaatplaatsen worden aangelegd ten behoeve van onderhoud.

Artikel 7: Water

De waterpartij is bestemd tot "Water". Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van waterbouwkundige kunstwerken, zoals duikers, bruggen en stuwen. De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen, waterberging, de waterbouwkundige kunstwerken, zoals oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en stuwen, schouw-, wandel- en fietspaden, groenvoorzieningen en bijbehorende oevers en taluds. Daarnaast mogen maximaal 3 inlaatplaatsen worden aangelegd ten behoeve van onderhoud.

5.3 Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de voorschriften tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zal controle en toezicht moeten plaatsvinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen worden geprobeerd om met overleg een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhavingsmiddelen worden toegepast, zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving. Hieronder wordt ingegaan op de instrumenten waarmee een gemeente handhavend kan optreden.

Preventieve handhaving

Preventieve handhaving heeft als doel om op voorhand overtreding van het bestemmingsplan te voorkomen. Voor een doelmatige handhaving van een actueel bestemmingsplan moet aan een aantal (algemene) voorwaarden worden voldaan.

1. Voorlichting

Duidelijkheid verschaffen over de inhoud en de doelstellingen van het bestemmingsplan. Hieraan zal in ieder geval via de inspraak over het bestemmingsplan inhoud worden gegeven.

2. Klachtenregistratie

Door toepassing van een (geautomatiseerd) klachtenregistratiesysteem kunnen de binnengekomen klachten worden geregistreerd. Bijvoorbeeld door het halfjaarlijks opstellen van een trendrapport kan inzicht worden verschaft over hoe vaak een bepaald soort klacht voorkomt. Door verbeteracties kunnen in de toekomst klachten worden vermeden.

3. Toezicht

Structurele controle in het veld heeft consequenties voor de inzet van personeel. Er zal tijd beschikbaar moeten worden gesteld voor regelmatige controles. In dit kader kan een afstemming tussen ruimtelijke ordenings- en milieucontroles mogelijk worden gemaakt door het geïntegreerd opstellen van een handhavingsprogramma. De buitendienstambtenaar dient herkenbaar te zijn, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van speciale kleding of een auto met afschrift van de gemeente.

4. Financiële maatregelen

Financiële maatregelen, zoals de verplichting extra legeskosten, te betalen als pas achteraf een vergunning wordt aangevraagd, of het verbinden van legeskosten aan de afgifte van een gedoogbeschikking.

5. Heldere lijn

Door een eenduidige lijn te brengen in de gedragingen van de gemeente kan het optreden tegen overtredingen gemakkelijker worden gemotiveerd. Er ontstaat meer draagvlak voor het bestemmingsplan, omdat op gelijke wijze tegen gelijke gevallen wordt opgetreden.

Repressieve handhaving

Handhaving kan plaatsvinden door publiekrechtelijk, privaatrechtelijk of strafrechtelijk optreden. Deze vormen van handhaving zijn repressief van karakter. Hiermee wordt bedoeld, dat de gemeente middelen heeft, waarmee zij naleving kan afdwingen of tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden. De repressieve handhavingsmiddelen worden hierna kort beschreven.

1. Publiekrechtelijke handhaving

Deze vorm van handhaving bestaat uit het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom. Bestuursdwang omvat het doen wegnemen of herstellen van hetgeen in strijd is met de te handhaven regels of verplichtingen die uit de regels volgen. Dit houdt meestal in dat illegaal gebouwde bouwwerken worden afgebroken en illegaal gebruik van gronden en opstallen wordt beëindigd. Het kan ook gaan om het beletten van een overtreding; in dat geval heeft een aanzegging tot bestuursdwang een preventieve werking. Voordat tot bestuursdwang wordt overgegaan, moet sprake zijn van een volledige belangenafweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

2. Privaatrechtelijke handhaving

Een overheidsorgaan kan slechts in bepaalde gevallen privaatrechtelijk optreden in geval van een overtreding van een bestemmingsplan. Bij deze vorm van handhaving moet sprake zijn van een privaatrechtelijke relatie tussen de overheid en de burger. Dit kan het geval zijn doordat het overheidsorgaan eigenaar is van grond of gebouwen als een privaatrechtelijke overeenkomst bestaat bij verkoop of erfpacht of als sprake is van een jegens de overheid onrechtmatige daad. Hierbij moet het belang van een overheidsorgaan worden geschaad; het enkel overtreden van een voorschrift is niet voldoende.

3. Strafrechtelijk optreden

In een bestemmingsplan is de strafbaarstelling opgenomen met daarbij de strafmaxima. Opsporingsambtenaren worden genoemd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarnaast zijn algemene opsporingsambtenaren van het Openbaar Ministerie bevoegd tot opsporing van strafbare feiten. Het strafrecht wordt als laatste middel in handhaving gezien; het bestuursrechtelijk optreden heeft de voorkeur.

Convenant 'De Ruimte op Orde'

De gemeente heeft het convenant 'De Ruimte op Orde' met de provincie Overijssel ondertekend, waarbij de gemeente onder meer heeft aangegeven dat zij met een plan van aanpak komt om gestructureerde handhaving van bestemmingsplannen vorm te geven.

5.4 Welstand

Volgens de Woningwet mogen het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De herziene Woningwet 2003 is per 1 januari 2003 in werking getreden. Voor welstand geldt per 1 januari 2003 onder meer het volgende:

1. de gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling. De criteria kunnen verschillen naar gelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen;
2. voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken worden loketcriteria opgesteld, die duidelijkheid en zekerheid bieden aan de aanvrager van een bouwvergunning;
3. de welstandscommissie baseert haar advies slechts op de vastgestelde criteria uit de welstandsnota;
4. vergaderingen van de welstandscommissie zijn in beginsel openbaar;
5. de welstandscommissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden.

Welstandsnota en bestemmingsplan

In een bestemmingsplan regelen de bestemmingen en de gebruiksvoorschriften de functies van gronden en bouwwerk. Bebouwingsbepalingen en de plankaart leggen de stedenbouwkundige inrichting van een plangebied vast. Tegen deze achtergrond dient de welstandstoets zich in beginsel te richten naar de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat de welstandstoets niet mag leiden tot beperkingen die verwezenlijking van de bestemming volgens de bebouwingsbepalingen en de plankaart belemmeren.

De Woningwet bepaalt, dat voor zover de toepassing van de criteria uit de welstandsnota leidt tot strijd met het bestemmingsplan of met in de bouwverordening opgenomen voorschriften van stedenbouwkundige aard, die criteria buiten toepassing blijven.

De welstandsnota van de gemeente Hardenberg "Gemeente Hardenberg voor altijd mooi" is vastgesteld op 24 april 2007 en in werking getreden. Voor het plan Dedemsvaart-Zuid is een beeldkwaliteitplan opgesteld die na vaststelling ervan door de gemeenteraad als verbijzondering geldt op de Welstandsnota en derhalve dient als toetsingskader voor welstand.

6 Milieuhygiëne

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden en beperkingen beschreven, die gelden bij de ontwikkeling van het plangebied. Deze beperkingen vloeien voort uit het beleid zoals grotendeels in hoofdstuk 3 is beschreven.

6.1 Wet geluidhinder

In het kader van het bestemmingsplan is door Oranjewoud een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderhavige rapport is het vaststellen van de geluidbelasting op het plangebied vanwege wegverkeerslawaai (Ommerkanaal en Oostwijk). De vastgestelde geluidsbelasting wordt vervolgens getoetst aan het geldende wettelijke kader, i.c. de Wet geluidhinder (Wgh), die per 1 januari 2007 in werking is getreden.

Het akoestisch onderzoek is beschreven in het rapport Akoestisch onderzoek en hinderonderzoek, bestemmingsplan locatie Dedemsvaart-Zuid d.d. 26 juni 2007 (projectnr. 164428, revisie 02).

Uit het onderzoek volgt dat vanwege verkeer op de Ommerkanaal de mogelijkheden in het plangebied niet beperkt. Overall wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege verkeer op de Oostwijk worden de mogelijkheden binnen het plan enigszins beperkt aan de zuidzijde. Binnen 32 meter van de wegas ligt de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden. Alle bouwvlakken zijn buiten deze contour geprojecteerd. Daarmee is het aspect geluid niet van beperkende invloed op het plan.

6.2 Water

Bij de watertoetsprocedure zijn de onderstaande instanties betrokken geweest:

- het waterschap Velt en Vecht (dhr. H. Legtenberg);
- de gemeente Hardenberg (dhr. P. van Zanten);
- het ingenieursbureau Oranjewoud (dhr. J. Beuseker en mevr. van Bergen).

Voor de achtergronden van het proces (o.a. geohydrologische inventarisatie, procesafspraken en technisch ontwerp) wordt verwezen naar 'de toelichting op de watertoets "Dedemsvaart Zuid" te Dedemsvaart' (kenmerk 164428).

Uitgangspunt bij de waterhuishoudkundige situatie is het WB21, waarvoor de in paragraaf 3.1.6 genoemde principes voor duurzaam waterbeheer zijn geïntroduceerd. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk gesloten waterbalans. De waterhuishoudkundige criteria die het waterschap Velt en Vecht hanteert bij de advisering van nieuwbouwplannen kunnen resulteren in een benodigde ruimte voor water die overeenkomt met 8 tot 12% van het planoppervlak.

Binnen het plan wordt gelijktijdig een oppervlakte van ongeveer 4,0 ha (circa 15,5% van het plangebied) bestemd en ingericht voor waterberging (zie bijgevoegde schets bij 'de toelichting op de watertoets "Dedemsvaart Zuid" te Dedemsvaart' d.d. 12 september 2007 (Oranjewoud B.V., kenmerk 164428).

De afvoer van water uit het gehele deelstroomgebied moet waterneutraal zijn. Voor een toename van de afvoer van water door uitbreiding van verharde oppervlakken dienen gelijktijdig waterbeheersingsmogelijkheden te worden gecreëerd. Op deze manier worden eventuele problemen betreffende waterafvoer niet op omliggende gebieden afgewenteld. Door voldoende bergingsoppervlakte en een gedoseerde afvoer van het water op de hoofd-waterlossing zal de afvoer van het deelstroomgebied niet groter zijn dan in de huidige situatie.

Uitgangspunt voor het opstellen van deze waterparagraaf is de "Toelichting watertoets" en de conclusies en aanbevelingen zoals in hoofdstuk 5 van die toelichting geformuleerd.

Huidige situatie waterhuishouding

Zoals al is aangegeven, is het betreffende gebied wat betreft waterhuishouding afgestemd op de agrarische functie. In het gebied hanteert het waterschap streefpeilen voor zomer en winter. Het streefpeil voor de zomer is N.A.P.+ 4,9 m en voor de winter is dat N.A.P.+ 4,6 m.

Het water in het betreffende gebied wordt in zuidnoordelijke richting afgevoerd op de watergang die direct ten noorden van de uitbreidingslocatie ligt. De afwatering vindt plaats in westelijke richting en komt uit op het Ommerskanaal. De huidige afvoer is 1,2 l/s/ha.

De grondwaterstand in het plangebied ligt globaal tussen de 0,87 à 1,04 m -mv. Dit is een gemiddelde van 0,96 m -mv en komt overeen met N.A.P.+ 5,44 m.

Toekomstige situatie waterhuishouding

Door de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is er sprake van een toename van verhard oppervlak waardoor het af te voeren water kan toenemen. Om deze toename niet op naastgelegen deelstroomgebieden af te wentelen, zijn compenserende maatregelen getroffen. Deze bestaan uit de aanleg van een grote centrale waterpartij en (droogvallende) zaksloten op de kavelgrenzen van de bebouwing en langs de ontsluitingsweg van het plangebied. In principe wordt al het hemelwater afkomstig van de verharding middels deze zaksloten in de bodem geïnfiltreerd. Hiertoe wordt bij de aanleg van de zaksloten rekening gehouden met grondverbetering waar noodzakelijk (verwijdering storende veenlaag).

Voorgesteld wordt om de waterpartij aan te sluiten op de direct ten noorden gesitueerde watergang van het waterschap waarbij het water door de waterpartij zal circuleren. Het oppervlaktewaterpeil van de centraal gesitueerde waterpartij (circa 2,2 ha) is in droge perioden gelijk aan het streefpeil. Aanvoer van water vindt alleen plaats in extreme situaties waarbij via de kavel scheidende zaksloten (loodrecht op de in het midden gelegen waterpartij) met behulp van een noodoverlaat in de vorm van een gronddam (met een kruinhoogte hoger dan het waterpeil en lager dan het maaiveld) vertraagd op de waterpartij kunnen lozen. De diepte van de centrale waterpartij zal zodanig worden ingericht dat er altijd een minimum diepte aan water staat en/of doorstroming plaatsvindt.

De waterpartij zal verder met een flauw talud van 1:4 en met natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. De zaksloten zullen onder verval (in de richting van de waterpartij) worden aangelegd. Hierbij zal rekening worden gehouden met het aflopend talud benodigd voor de waterpartij. Naar verwachting kan de aanvoer van water in extreme situaties in de waterpartij en de watergang worden geborgen.

Dit betekent dat de uitbreiding vrijwel geen gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie in het buitengebied.

Waterketen

Door water langer in het gebied vast te houden, worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Het streven is gericht op het afkoppelen van hemelwater van dakvlakken en oppervlakteverhardingen. In het kader van WB21 betekent dit dat de neerslag die op daken en bestrating valt, niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, maar in de bodem wordt geïnfiltreerd of op het oppervlaktewater wordt geloosd. Dit is in de onderhavige situatie ook het geval. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de zaksloten en eventueel geloosd op de centraal gesitueerde waterpartij in het plangebied. Een bodempassage heeft doorgaans de voorkeur boven rechtstreekse lozing op oppervlaktewater. Infiltratie kan plaatsvinden gezien de bodemsamenstelling. Wel dient plaatselijk de storende laag (daar waar aanwezig) hiertoe te worden verwijderd. Om hemelwater af te koppelen, zijn verschillende oplossingen mogelijk afhankelijk van het betreffende plan. De gemeente streeft bij nieuwbouw en renovaties naar het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel waardoor het afvalwater en het regenwater afzonderlijk wordt afgevoerd. Hierdoor wordt tevens een hoger zuiveringsrendement van rioolwaterzuiveringsinstallaties bereikt en wordt de riooloverstortproblematiek verminderd. Het verdient de voorkeur om regenwater bovengronds af te voeren. In het onderhavige plan wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Het hemelwater zal middels (droogvallende) zaksloten op de erfafscheiding van de kavels en langs de ontsluitingsweg worden geïnfiltreerd. Het is nog niet bekend hoe de vuilwaterstroom van de woningen zal worden afgevoerd. Vermoedelijk zal dit plaatsvinden middels een persleiding. Het is niet wenselijk deze aan te sluiten op het stelsel van de kern van Dedemsvaart. Dit dient nader en in overleg met de gemeente te worden ingevuld.

6.3 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

Het onderzoek naar de bodemkwaliteit is beschreven in het rapport Verkennd bodemonderzoek plangebied 'Dedemsvaart-Zuid' te Dedemsvaart (projectnr. 164428 revisie 00, Oranjewoud) d.d. oktober 2006.

De bodemkwaliteit van het gehele plangebied is vastgesteld conform de NEN 5740. De waterbodemkwaliteit in de perceelsslotsen is vastgesteld conform de NEN 5720.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd:

- de bovengrond bestaat uit weinig zand. Hieronder is matig fijn zand aanwezig. De grondwaterstand bedraagt circa 1 m -mv;
- zowel in de boven- als ondergrondmengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aan geanalyseerde componenten aangetoond;
- het grondwater bevat lokaal licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen. Rondom het plangebied zijn eveneens deze verhogingen geconstateerd. Naar verwachting betreffen het natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden;
- het slib in de perceelsslotsen voldoet aan de kwaliteitsklasse 0 of 1.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- of interventiewaarde dan wel natuurlijk verhoogd. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en bouwplannen.

De twee wijkdempingen zijn in het bodemonderzoek niet onderzocht. Naar verwachting bestaat het dempingsmateriaal uit gebiedseigen grond.

Dempingsonderzoek

De dempingen zijn door Oranjewoud separaat onderzocht en gerapporteerd in een briefrapport d.d. 12 december 2006. Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van het dempingsmateriaal van de voormalige sloten.

Uit de toetsing blijkt dat het gehalte aan EOX de betreffende streefwaarde in alle mengmonsters in lichte mate overschrijdt (0,4 à 0,5 mg/kg ds). Daarnaast is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen in de mengmonsters MM02 en MM03 (respectievelijk 2,4 en 4,4 mg/kg ds). De overige geanalyseerde componenten zijn niet verhoogd aangetroffen. De licht verhoogde gehalten aan EOX en PAK zijn mogelijk te relateren aan de aanwezigheid van een voormalig licht verontreinigde waterbodemp. In het verkennend bodemonderzoek van 2006 zijn in het slib uit de meest westelijk gelegen sloot eveneens licht verhoogde gehalten aan onder andere OCB en PCB gemeten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de geplande bestemmingswijziging van het terrein, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde.

Vrijkomende grond

Eventueel vrijkomende grond kan binnen het terrein worden gebruikt. Bij toepassing binnen de gemeente Hardenberg kan de grond op basis van het bodemonderzoek naar alle waarschijnlijkheid vrij worden toegepast. Bij toepassing buiten de gemeente is het bodembeleid van de gemeente waar de grond wordt toegepast van toepassing.

6.4 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het exclusieve toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder veroorzaakt door uitstoot van geurcomponenten uit dierenverblijven van veehouderijen. De geurbelasting (odour units per kubieke meter lucht) wordt berekend met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunningen) en mag de in de Wgv genoemde geurbelastingsgrens niet overschrijden.

Voor objecten buiten een concentratiegebied buiten de bebouwde kom, waar in onderhavige situatie sprake van is, geldt 8,0 odour units per kubieke meter lucht als norm.

In de Wgv wordt niet expliciet ingegaan op de gevolgen van geurhinder voor planontwikkeling. Echter, vanuit het principe van goede ruimtelijke ordening zoals genoemd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het noodzakelijk om bij de beoordeling van de gevolgen voor het plangebied en zijn omgeving rekenschap te houden met de milieubelastende 'rechten' die bestaande (agrarische) bedrijven hebben. Deze rechten vloeien grotendeels voort uit de Wgv. Voor de beoordeling van de geurinvloed op het plangebied worden daarom de normen uit de Wgv omgekeerd gehanteerd. Of met andere woorden: er wordt beoordeeld of betreffende bedrijven na realisatie van het plan (nog steeds) kunnen voldoen aan de normen uit de Wgv. Als dit niet het geval is dan kan het plan niet zondermeer doorgang vinden. Deze beoordelingswijze wordt ook wel omgekeerde werking genoemd.

Het onderzoek van Oranjewoud B.V. naar geurhinder is beschreven in het rapport "Geuronderzoek woningbouwlocatie Dedemsvaart, onderzoek naar de geurbelasting van agrarische inrichtingen op de woningbouwlocatie te Dedemsvaart-Zuid", met kenmerk 164428 revisie 4 d.d. 13 juli 2007). Hierbij is het plangebied conform het besluit van het college van B&W d.d. 26 juni 2006 gelet op het ruime karakter aangemerkt als gebied buiten de bebouwde kom.

Na inventarisatie zijn tien inrichtingen naar voren gekomen waarvoor het optreden van geurhinder in het plangebied niet met zekerheid is uit te sluiten. Van deze inrichtingen is aan de hand van V-Stacks vergunning bepaald welke invloed ze hebben op de grens van het plangebied. Uit deze berekening blijkt dat er 3 inrichtingen mogelijk invloed hebben op het plangebied (een overschrijding van meer dan 8 odour aan de grens van het plangebied).

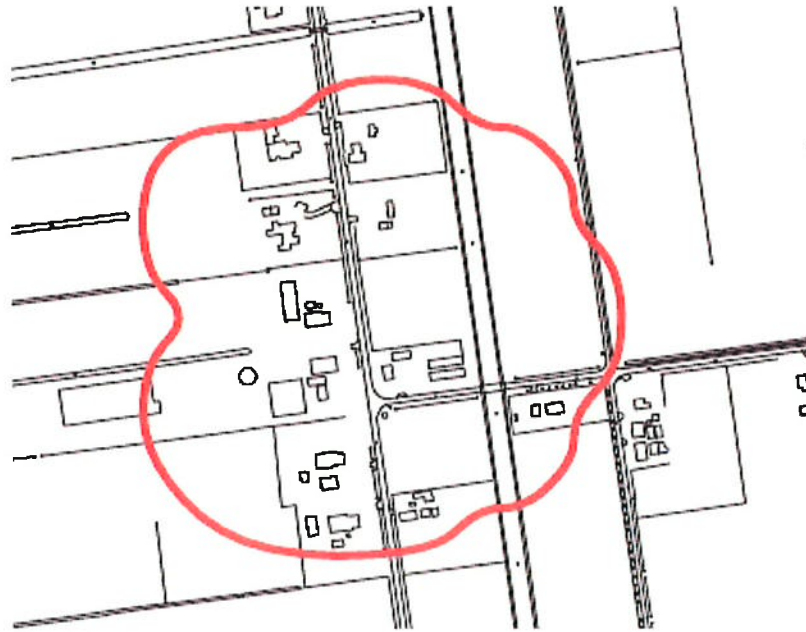
Vervolgens zijn per inrichting geurcontouren berekend met V-Stacks gebied. De belangrijkste resultaten zijn hieronder per inrichting beschreven.

Ommerkanaal 17

Uit de resultaten blijkt dat de 8 odour contour (wettelijke grenswaarde voor buiten bebouwde kom) niet over het plangebied valt.

Ommerkanaal 27

Uit de resultaten blijkt dat de 8 odour contour (wettelijke grenswaarde voor buiten bebouwde kom) een klein deel over het plangebied valt. In het deel waar de geurcontour het plangebied raakt is echter geen woningbouw gepland. Zie onderstaand figuur.



Verlengde Zestiende wijk 2

In de thans vergunde situatie bedraagt de geurbelasting op de rand van het plangebied 2,7 odour. Dit betekent dat de geurcontour behorende bij 8,0 odour niet over de plangrens valt. Er loopt echter een milieuvergunningaanvraag van het bedrijf. Uit de resultaten van de berekening in geval de gevraagde vergunning wordt verleend, blijkt dat de 8 odour contour niet over het plangebied valt.

Op grond van de resultaten concluderen wij dat in alle vergunde situaties (Ommerkanaal 17, Ommerkanaal 27 en verlengde zestiende wijk 2) alsmede indien de gevraagde vergunning voor de locatie verlengde zestiende wijk 2 is verleend, de realisatie van het beoogde plan mogelijk is.

6.5 Natuur

Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet die op 1 april 2002 in werking is getreden heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Welke soorten beschermd zijn, staat in de wet en in diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. De beschermde planten worden per soort aangewezen. Daarnaast zijn in principe alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen beschermd. Er is een uitzondering gemaakt voor schadelijke dieren als de zwarte en bruine rat, de huismuis en een aantal vissoorten. Deze zijn dus niet beschermd. De zogenaamde lagere diersoorten (zoals vlinders, libellen en kevers) worden per soort voor bescherming aangewezen. Naast soortbescherming worden ook natuurgebieden beschermd. Bij planontwikkeling in of nabij beschermde gebieden zullen de projecten aan de flora- en faunawet én aan de gebiedsbeschermingsregels moeten worden getoetst.

Op 23 februari 2005 is het "Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen" (AMvB artikel 75) in werking getreden. De Flora- en faunawet is middels deze AMvB vereenvoudigd. Met de wijzigingen zal minder vaak dan voorheen een ontheffing aangevraagd moeten worden, waardoor naar verwachting de administratieve lastendruk wordt verlicht.

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan heeft Oranjewoud een Natuurtoets uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied en omgeving enkele beschermde soorten voor kunnen komen. Het gaat hier om soorten die algemeen voorkomen in Nederland en enkele strikt beschermde soorten.

De voorgenomen werkzaamheden, i.c. de ontwikkeling van de woningbouwlocatie, heeft een negatief effect op een aantal beschermde soorten. Door het nemen van mitigerende maatregelen kan dit effect beperkt blijven. Na afronding van de werkzaamheden is het terrein weer geschikt voor bepaalde soorten, in grotere mate dan in de huidige situatie. Voorgesteld wordt om de volgende mitigerende maatregelen uit te voeren. De maatregelen zijn aangegeven in volgorde van belang (belangrijkste bovenaan):

- behoud van groenstructuren aan randen plangebied;
- controle terrein door terzake kundige ecooloog vóór aanvang van de werkzaamheden;
- start werkzaamheden buiten voortplantingsperioden diverse soortgroepen;
- voor start werkzaamheden kort maaien vegetatie en verwijderen beplanting;
- gefaseerd uitvoeren werkzaamheden.

Conclusie natuurtoets

Voor aanvang van de werkzaamheden is het niet noodzakelijk om een ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen voor de algemene en overige beschermde soorten. Indien de genoemde mitigerende maatregelen in acht worden genomen, zal de gunstige staat van instandhouding voor de in het plangebied aangetroffen en verwachte algemene soorten gegarandeerd zijn.

De resultaten van de natuurtoets zijn vastgelegd in het rapport Natuurtoets Dedemsvaart-Zuid, onderzoek naar beschermde natuurwaarden d.d. augustus 2006 (projectnr. 164428, rev00, Oranjewoud).

6.6 Externe veiligheid

In het kader van het bestemmingsplan heeft Oranjewoud een Quickscan externe veiligheid uitgevoerd.

In algemene zin kunnen de volgende risicobronnen worden aangemerkt:

- inrichtingen (opslag en bewerking van gevaarlijke stoffen);
- transport van gevaarlijke stoffen (over weg, water en spoor en buisleidingen).

Hieronder worden de onderzochte risicobronnen beschreven en wordt indien mogelijk het plaatsgebonden en groepsrisico bepaald.

Inrichtingen

Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen die als risicobron moeten worden beschouwd.

Wegtransport

Het plangebied ligt circa 1 kilometer ten zuiden van de N377 en circa 2 kilometer ten oosten van de N48. De weg N377 (specifiek het deel van N48 Balkbrug tot N343 Slagharen) en de weg N48 (specifiek het deel van N340 Ommen tot N377 Balkbrug) zijn opgenomen in de risicoatlas en aangewezen als transportroute gevaarlijke stoffen. Over zowel de N377 als de N48 worden zeer waarschijnlijk alleen brandbare vloeistoffen vervoerd. De afstand van de wegen tot aan het plangebied is dusdanig groot, dat er in het kader van zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico geen belemmeringen zijn voor het plangebied.

Spoor

Aangezien er geen spoorlijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig is, is er geen risicobron voor wat betreft vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor.

Buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een hogedruk aardgastransport leiding. De afstand tussen het plangebied en de aardgasleiding is circa 850 meter. Verantwoording inzake het risico dient plaats te vinden als het plangebied binnen het invloedsgebied van de leiding ligt. Het grootste invloedsgebied bij de meest zware transportleidingen ligt op circa 600 meter. In de huidige situatie is er geen sprake van dit soort zware leidingen en is de afstand tussen de leiding en het plangebied 850 meter, dus al meer dan de maximale 600 meter, zodat geconcludeerd kan worden dat nader onderzoek planologisch gezien niet nodig is.

Conclusie en aanbeveling

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan is de conclusie, dat de risicobronnen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied.

De resultaten van de Externe veiligheidsscan zijn vastgelegd in het rapport Nieuwbouwplan Dedemsvaart-zuid, Quick scan externe veiligheid d.d. 6 september 2006 (projectnr. 164428, revisie 01, Oranjewoud).

6.7 Luchtkwaliteit

Besluit luchtkwaliteit 2005

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 van kracht geworden. In het Besluit luchtkwaliteit 2005 is een aantal veranderingen aangebracht ten opzichte van het Besluit uit 2001. Het nieuwe Besluit regelt dat fijn stof, dat niet schadelijk is voor de gezondheid van de mens en tevens een natuurlijke oorsprong heeft buiten de beoordeling van concentraties van fijn stof kan blijven. Het Besluit maakt het verder mogelijk om ruimtelijke plannen uit te voeren in gebieden waar te veel fijn stof en stikstofdioxide in de lucht zit. Het gaat enerzijds om plannen die de luchtkwaliteit niet verslechteren of juist verbeteren. Anderzijds maakt het Besluit het ook mogelijk om ruimtelijke plannen uit te voeren die de luchtkwaliteit iets verslechteren. In dat geval moet de luchtkwaliteit in een ander gebied (binnen of deels buiten een gemeente) wel aanzienlijk worden verbeterd.

Per saldo vermindert dan de luchtvervuiling. Dit wordt de saldobenadering of saldering genoemd.

Onderzoek

Oranjewoud heeft voor dit bestemmingsplan een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het kader van de realisering van woningen op de locatie Dedemsvaart-Zuid te Dedemsvaart.

De luchtkwaliteit in het plangebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdrage ten gevolge van verkeer binnen het plangebied en op wegen in de nabije omgeving. In dit onderzoek wordt bekeken of de luchtkwaliteit in het plangebied in geval van realisatie van het plan naar verwachting aanvaardbaar zal zijn voor de toekomstige bewoners.

Dit wordt gedaan door te berekenen of de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in het plangebied de grenswaarden uit het Besluit niet overschrijdt.

Verkeer van en naar het plangebied zal gebruik maken van de wegen in de nabije omgeving, waarmee de verkeersintensiteit op deze wegen wijzigt. Dit betekent dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure ook de luchtkwaliteit langs de wegen in de nabije omgeving getoetst moeten worden aan het Besluit.

Conclusies luchtkwaliteitonderzoek

Over de luchtkwaliteit in het plangebied en langs de in dit onderzoek betrokken wegen kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

1. Jaargemiddelde stikstofdioxideconcentratie. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide wordt in 2006, 2010 en 2020 in het plangebied en langs de onderzochte wegen niet overschreden.
2. Uurgemiddelde stikstofdioxideconcentraties. De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide wordt in 2006, 2010 en 2020 in het plangebied en langs de onderzochte wegen niet overschreden.
3. Jaargemiddelde fijn stofconcentratie. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof wordt in 2006, 2010 en 2020 langs de onderzochte wegen niet overschreden.
4. Daggemiddelde fijn stofconcentratie. De grenswaarde voor de daggemiddelde (24-uursgemiddelde) concentratie van fijn stof wordt in 2006, 2010 en 2020 in het plangebied en langs de onderzochte wegen niet vaker dan 35 keer overschreden.
5. De concentraties van zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen leiden niet tot overschrijdingen van grenswaarden. Dit is in overeenstemming met het landelijke beeld.

Aangezien langs de Sportlaan, Oostwijk en het Ommerkanaal de grenswaarden uit het Besluit niet worden overschreden, is een aanvaardbare luchtkwaliteit voor toekomstige bewoners in het plangebied gewaarborgd. Langs de wegen in de nabije omgeving van het plan waarvan de verkeersintensiteit zal wijzigen ten gevolge van realisatie van het plan, wordt voldaan aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Luchtkwaliteitonderzoek in kader Blk '05, bestemmingsplan locatie Dedemsvaart Zuid" d.d. 7 september 2006 (projectnr. 164428, revisie 00, Oranjewoud).

Opgemerkt wordt dat het luchtkwaliteitonderzoek is uitgevoerd met CAR II versie 5.0. Overwogen is om het onderzoek vanwege het verschijnen van nieuwere versies van CAR II (6.1 en 6.1.1.) te actualiseren. Er is voor gekozen dit niet te doen, aangezien de resultaten van het onderzoek uit 2006 daar geen aanleiding voor geven. Ten eerste liggen de berekende waarden in het genoemde rapport ruim onder de wettelijke normen ten aanzien van luchtkwaliteit. Daarnaast laten de nieuwere versies van CAR II doorgaans een gunstiger beeld zien van de luchtkwaliteit door aangepaste achtergrondconcentraties en emissiefactoren. Deze overwegingen in acht nemend achten we een actualisatie van het luchtkwaliteitonderzoek niet nodig.

6.8 Archeologie

Door Arcadis is in het plangebied een quick scan archeologie uitgevoerd (rapport Quick scan archeologie locatie Dedemsvaart-Zuid, 7 juni 2005, kenmerk 110301/OF5/1Y6/001210/LE).

In dit rapport wordt vastgesteld dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft op twee kleine gebiedjes na met een middelhoge trefkans. Van de provinciaal archeoloog is het bericht (brief d.d. 5 september 2006, kenmerk 3.192.06/sw) ontvangen dat geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Deze brief is opgenomen in het rapport "Omgevingsonderzoeken behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid", te weten onder punt 8. Op basis van het bodemtype (moerige gronden), het gering aantal vondsten dat bekend is en de geringe omvang van de gebieden wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten zeer klein geacht. De middelhoge trefkans kan worden bijgesteld naar laag. Geconcludeerd wordt dat het plangebied een lage archeologische trefkans heeft. Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied berust uitsluitend op particulier initiatief van "De Veste Projectontwikkeling B.V." Dit bedrijf draagt daarbij de kosten voor:

- de planvorming (stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, noodzakelijke onderzoeken, e.d.);
- grondverwervingskosten;
- het bouw- en woonrijpmaken van het terrein (inclusief de sloop bestaande bebouwing) en de aanleg van de openbare ruimte. In een intentieovereenkomst is overeengekomen dat de openbare ruimte na gereedkoming om niet wordt overgedragen aan de gemeente.

De gemeente heeft inzicht gekregen in de exploitatieopzet van "De Veste Projectontwikkeling B.V." Aan de kostenkant is inzicht geboden in de investeringskosten van het bedrijf. Hierbij is rekening gehouden met grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten (planontwikkelingskosten, bouwleges gemeente, sanering, nutsvoorzieningen, onvoorzien uitgaven e.d.) Daarnaast wordt aan de opbrengstenkant inzicht geboden in de verwachte opbrengsten uit de huur en verkoop van de woningen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat het project afsluit met een positief resultaat.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling van het plangebied nauwelijks kosten verbonden. Bekostiging vindt plaats via een bijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente.

Aldus is de financieel-economische haalbaarheid van het plan voor de gemeente Hardenberg aangetoond.

8 Overleg en Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid heeft conform de gemeentelijke Inspraakverordening vanaf 14 december 2006 tot en met 23 januari 2007 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij burgemeester en wethouders. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingebracht; er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Tevens is in deze periode het artikel 10 Bro-overleg uitgevoerd.

De ontvangen zienswijzen en overlegreacties zijn samengevat en vervolgens puntsgewijs behandeld in een separate Reactienota. De Reactienota is door het college vastgesteld.

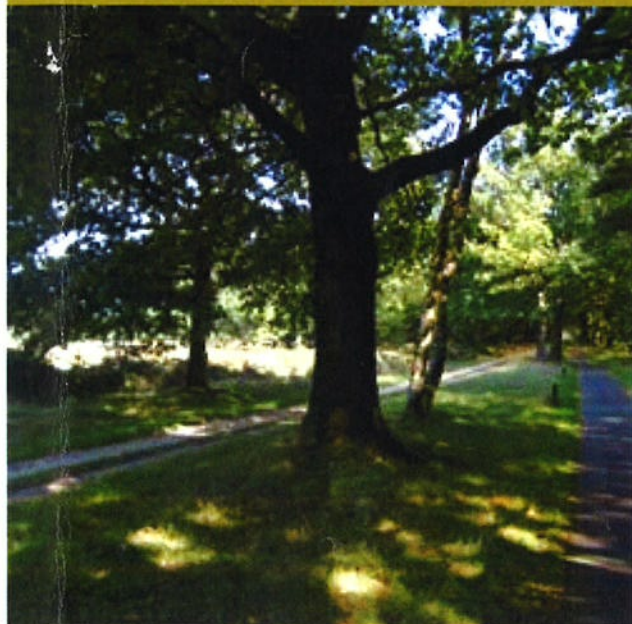


Riant buiten wonen



**Als het
buitenleven
trekt!**

Beeldkwaliteitplan



Parcours

in Dedemsvaart

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Stedenbouwkundig plan	4
Verkevelingsprincipes	5
Privé kavels: architectuur	8
Privé kavels: tuinen	10
Openbare ruimte: wegen en paden	12
Openbare ruimte: groen en water	13
Openbare ruimte: bijzondere elementen	15



Bosrijk

Grasrijk

Waterrijk

Parcours

Inleiding

Het door de gemeente vastgestelde beeldkwaliteitplan is een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld. Door een beeldkwaliteitplan (bkp) ontstaat niet per definitie een beter stads- of dorpsbeeld, maar wel kan het plan het inzicht vergroten en de communicatie bevorderen. Het plan biedt een aanpak op de plannen volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met name op het bestemmingsplan, waarin de nadruk ligt op de programmering en de bestemming van gebieden. Het bkp kan uitspraken doen over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van (een gedeelte van) een stad of een dorp, maar ook over de visuele kwaliteiten van de openbare ruimte en van de architectuur, waarbij het behoud of het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel is. Daarbij valt een grove indeling te maken in twee categorieën: plannen met het accent op morfologie en structuur en plannen met het accent op architectonische vormgeving.



Wanneer de gemeente zich beperkt tot stedenbouw van een wijk en de inrichting van de openbare ruimte, kan dit leiden tot gebrek aan afstemming tussen afzonderlijke woongebouwen. Dat geldt ook in een gebied waar particulieren in de gelegenheid worden gesteld een woning te bouwen op hun eigen kavel, zoals bij het plan Parcours in Dedemsvaart-Zuid.

Omdat waarde wordt gehecht aan het bereiken van samenhang is het beeldkwaliteitplan een hulpmiddel dat aanwijzingen geeft voor de te realiseren architectuur. Een dergelijk plan dient dan als communicatiemiddel in het begin van de planvorming. Door summierere richtlijnen te geven, in combinatie met referentiebeelden, worden toekomstige bewoners niet in een keurlijf gedwongen, maar is wel zichtbaar welke ambitie er is op architectuurgebied en hoe het plan een samenhangend stedenbouwkundig geheel gaat vormen.

De conclusie die kan worden getrokken is, dat het beeldkwaliteitplan geen wondermiddel is dat vanzelf goede architectuur oplevert, maar dat het wel effectief kan zijn als extra impuls in het planvormingsproces als afstemmingskader voor de welstand en als communicatiemiddel.

Onderhavig beeldkwaliteitplan is een verbijzondering van de gemeentelijke welstandsnota 'Gemeente Hardenberg voor altijd mooi'. Het beeldkwaliteitplan dient als instrument ten behoeve van de welstandstoets. Het voorliggend beeldkwaliteitplan is ook bedoeld als inspiratiebron. Inspiratiebron voor bewoners/eigenaars en architecten om te komen tot een eigen prachtig ontwerp. Dat aldus met andere prachtige ontwerpen een samenhangend geheel gaat vormen. Het plangebied voor het beeldkwaliteitplan heeft mede betrekking op de binnen het gebied gelegen (bestaande) percelen Oostwijk 2 en Veenderij 16.



Stedenbouwkundig plan

Het concept van het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op ryaal en exclusief wonen op ruime kavels in een bosrijke omgeving ten zuiden van Dedemsvaart. Het bosgebied ligt als een blok in het slagenlandschap. De interne structuur is informeel. Een meanderende eikenlaan ontsluit het plangebied.

Het westelijke gedeelte heeft voornamelijk een parkachtige sfeer, het oostelijke gedeelte is zeer bosrijk. De kavels worden onderling door bos- en heesterstroken van elkaar gescheiden, in combinatie met een zaksloot. Middenin ligt een waterpartij die de scheiding vormt van het parkachtige gedeelte met het bosrijke gedeelte. Een halfverhard knuppelpad loopt van zuid naar noord en verbindt de nieuwe wijk met Dedemsvaart. In oostwestelijke richting loopt een halfverhard fietspad.

Verkavelingsprincipes

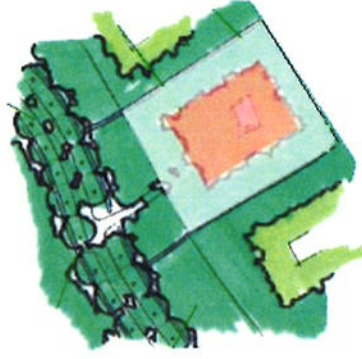
Het plangebied kent vier soorten kavels. De boskavels zijn omgeven door bos en de woningen zijn vrijwel onzichtbaar. De woningen op de uitzichtkavels zijn vanaf de weg vrijwel onzichtbaar, maar de achterkanten hebben vrij uitzicht. Deze twee soorten kavels liggen in het bosgedeelte.

De woningen op de wegzichtkavels zijn goed zichtbaar vanaf de ontsluitingsweg maar hebben een ruggekking van bos. De woningen op de doorzontkavels, tenslotte, zijn vanaf de weg goed zichtbaar en hebben zelf ook een vrij uitzicht over de weilanden. Deze twee soorten kavels liggen in het parkachtige gedeelte.



4

Boskavel

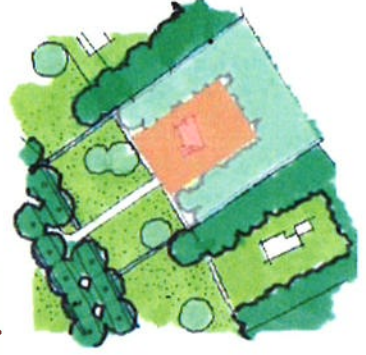


Uitzichtkavel

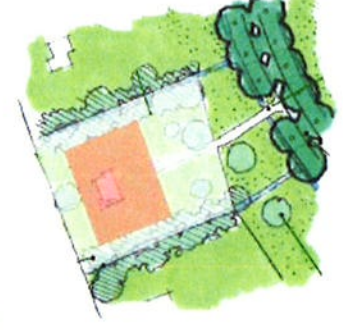


5

Wegzichtkavel



Doorzontkavel





Privé domein: architectuur

De architectuur in het plangebied wordt grotendeels door de bewoners/eigenaars bepaald, in samenwerking met hun architecten. Gezien de grootte van het perceel en de grote bebouwingsovervlakte is de verwachting dat er een royale woning op wordt gebouwd. Hoewel er geen eisen ten aanzien van materialen, dakvormen, gevelindelingen en kleuren zijn geformuleerd, wordt in het plan een bepaald ambitieniveau aangegeven, waaraan de welstand het plan toetst.

Wel van belang is, dat de eventuele bijgebouwen op de kavel een samenhangend architectonisch ensemble vormen met het hoofdgebouw. Daarbij dient het duidelijk te zijn, dat het bijgebouw ondergeschikt is aan de woning.



WEL

” Architectuur die **WEL** past in de ambitie van het plan. Moderne extraverte architectuur... ”

Privé domein: architectuur

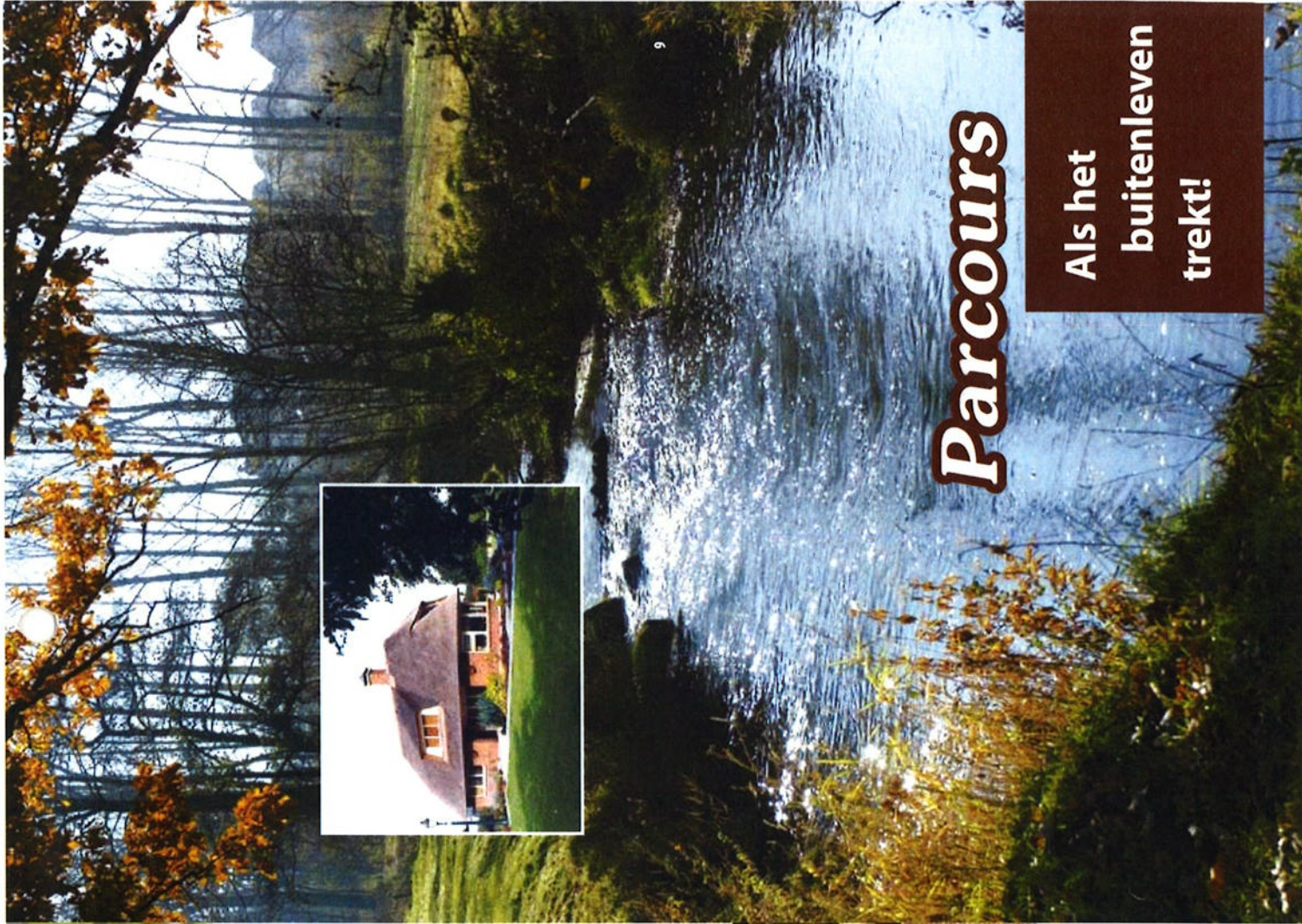
Er is architectonisch veel mogelijk op de kavels. Immers, er worden geen dwingende eisen ten aanzien van vorm, dakopbouw, kleur en materiaalgebruik gesteld. Het bestemmingsplan geeft de beperking. In algemene zin kan zowel modern als klassiek worden gerealiseerd. Sleutelwoorden zijn algemene architectonische kwaliteit, architectonische eenheid, extraverte uitstraling en dialoog met de kavel.

WEL



Parcours

Als het
buitenleven
trekt!





Openbare ruimte: groen en water

Het groen in het openbare domein bestaat uit energijds bosgebied en anderzijds heeft het een parkachtige uitstraling. Het oostelijke gedeelte is bos met heesters. Vanaf de ontsluitingsweg zijn de woningen niet zichtbaar.

De ontsluitingslaan wordt aan weerszijden beplant met *Quercus robur* (zomereik). Het toe te passen assortiment bomen en heesters in het bosgebied bestaat uit: *Quercus robur*, *Lilax aquifolium* (hulst), *Betula pendula* (zilverbek), *Corylus avellana* (hazelaar), *Sorbus aucuparia* (lijsterbes), *Ligustrum vulgare* (liguster), *Cornus sanguinea* (kornoelje), *Amelanchier lamarckii* (krenteboompje), *Fraxinus excelsior* (es) en *Rhododendron catawbiense* (rhododendron)

In de parkachtige openbare ruimte zijn de woningen meer zichtbaar. Aan de westzijde bestaat het assortiment van solitaire bomen en heesters uit: *Rhododendron catawbiense*, *Cornus kousa* (kornoelje China girl), *Hammamelis mollis* (toverhazelaar) en *Magnolia soulangeana* (magnolia). Langs de ontsluitingslaan in het parkachtige gedeelte staan eveneens *Quercus robur*. Als bodembedekkers worden gras en *Hedera helix* (klimop) toegepast.



China girl



Magnolia



Rhododendron



Elk

Zilverbek



Toverhazelaar



Lijsterbes



Hazelaar



Krenteboompje



Kornoelje



Openbare ruimte: bijzondere elementen

Verlichting: Voor de openbare verlichting in het plangebied worden slanke armaturen, met een lamp van het type Oslo, uit het assortiment van Schreder toegepast. De kleurstelling van de lichtmast is bij voorkeur van aluminium ongekleurd, donkergroen of diepblauw.

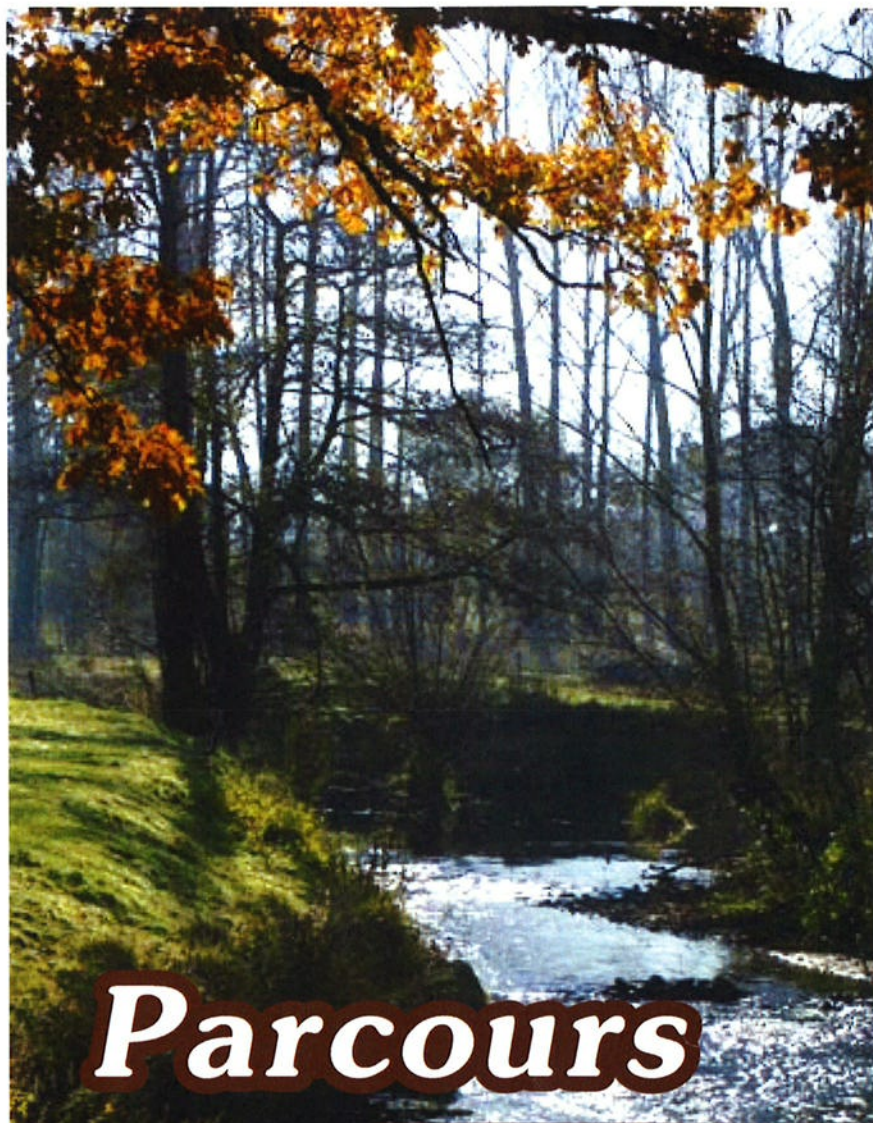
Bruggen: De bruggen in het plangebied zijn van duurzaam hout. De bruggen hebben een transparante brugleuning van dunne houten planken.



Bosrijk

Grasrijk

Waterrijk



Parcours

Als het
buitenleven
trekt!



Veghtstaete
Makelaars - Adviseurs - Afdruks - Dienstverleners

ERA Veghtstaete Makelaardij

tel. (0529) 43 33 52, e-mail info@veghtstaeteommen.nl

deVeste
Projectontwikkeling BV

de Veste Projectontwikkeling BV

tel. (0529) 45 25 88, e-mail info@veste.nl

Kijk op www.parcoursverkennen.nl
voor meer informatie