

Intern stuk nr.

10 2249

Opberging

Par.

Nota aan B&W	<input type="checkbox"/>	Raadsvoorstel	<input checked="" type="checkbox"/>	Uitgaande brief	<input type="checkbox"/>	Overige stukken	<input type="checkbox"/>
--------------	--------------------------	---------------	-------------------------------------	-----------------	--------------------------	-----------------	--------------------------

Datum b&w: 11 augustus 2009	Embargo: ja nee.	O.R.: nee	Actieve informatieplicht: nee
-----------------------------	------------------	-----------	-------------------------------

**Onderwerp:** vaststelling bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid" (Parcours).

**Advies:** u wordt geadviseerd de gemeenteraad voor te stellen het hiervoor genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Afdeling:	Naam opsteller:	Tel.nr. opsteller:	Naam portefeuillehouder	Paraaf afdelingshoofd/directeerd	Paraaf portefeuillehouder
RE	L. Zandman	0523-289542	D.T. Prinsse		

	Burgemeester	Wethouder Prinsse	Wethouder Liese	Wethouder Janssen	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					

( in te vullen door de secretaris )

**Besluit d.d.**

No.: 2009/LZAN/146378  
Afdelingshoofd: A. v.d. Spek

Raad: 15 september 2009

Onderwerp:  
Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan  
"Partiële herziening bestemmingsplan Dedemsvaart-  
Zuid" (Parcours).

Stuknr.: 102249

Hardenberg, 11 augustus 2009

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

Woningbouw realiseren in het duurdere segment.

**Waarom willen we dat bereiken?**

Uitvoering project Ruimte voor Ruimte Dedemsvaart - Parcours

**Wat gaan we hiervoor doen?**

Naar aanleiding van vragen uit de markt is onderzocht in hoeverre de bebouwingmogelijkheden van de kavels in het plan Parcours, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid, verantwoord kunnen worden verruimd. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de maximale bebouwingsoppervlakte van de woningen wordt gerelateerd aan de omvang van de kavels. Daarnaast bleek het wenselijk een regeling op te stellen voor het samenvoegen van de bouwkavels. Tot slot is een regeling opgenomen die meer flexibiliteit biedt bij het bepalen van de locatie van de woning op het bouwperceel. Deze partiële herziening voorziet hierin.

**Wie hebben we daarbij nodig en wat is de taakverdeling?**

Het betreft een initiatief van Woningstichting De Veste te Ommen; gemeente is facilitair.

**Wat mag het kosten en wat is de dekking?**

De legesverordening is van toepassing. Woningstichting De Veste regelt en betaalt het bestemmingsplan en de onderzoeken.

**Advies:**

Met in acht name van het vorenstaande stellen wij u voor het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen.

**Bijlagen:**

- bestemmingsplan;
- ontwerp-raadsbesluit.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid" (Parcours).

Stuk nr. 102249

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende, dat het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan vanaf 28 mei 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

Dat er geen zienswijzen zijn ingekomen;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 11 augustus 2009, Nr. 2009/LZAN/146378;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

**Besluit:**

met overname van de motivering vervat in het voorstel van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid" (Parcours) vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende kaart, toelichting en regels en overeenkomstig de verbeelding in elektronische vorm, zoals vervat in NL.IMRO.0160.0000BP000023-0101partiële herziening Dedemsvaart-Zuid.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 15 september 2009.

De raad voornoemd,

De voorzitter

De griffier.

**Bestemmingsplan**  
**Partiële herziening bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid**  
**gemeente Hardenberg**

projectnr. 198530  
revisie 02  
15 september 2009

datum vrijgave

15 september 2009

beschrijving revisie 02

Vastgesteld 15 september 2009  
Nummer van vaststelling:2009/LZAN/146378

goedkeuring

K. Calmes

vrijgave

S.B.W. Hammink

	<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Inleiding	2
1.2	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Ligging plangebied	3
2.2	Planopzet	3
2.3	Planbeschrijving	4
<b>3</b>	<b>Juridische aspecten partiële herziening</b>	<b>7</b>
3.1	Inhoudelijke toelichting van de herziening	7
3.2	Opzet van de regels	7
3.3	Artikelsgewijze toelichting	8
<b>4</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>9</b>

## **1 Inleiding**

### **1.1 Inleiding**

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 verschillende plangebieden. 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 op bouwpercelen met een omvang variërend tussen circa 2.300 en 7.700 m<sup>2</sup>. Het stedenbouwkundig plan voorziet in vier kaveltypen, te weten uitzichtkavels, wegzichtkavels, boskavels en doorzonkavels.

De realisatie van het plan Dedemsvaart-Zuid, genaamd "Het Parcours", is planologisch-juridisch mogelijk gemaakt met het vigerende en onherroepelijke bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Hardenberg van 19 februari 2008 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 14 mei 2008 (kenmerk 2008/71605). In dit bestemmingsplan is een bebouwingsregeling opgenomen, die een maximaal te bebouwen oppervlakte per perceel toestaat van 450 m<sup>2</sup>. Vanwege vragen uit de markt, is beoordeeld of dit maximum kan worden verruimd, waarbij de maximale bebouwingsoppervlakte van de woningen wordt gerelateerd aan de omvang van de kavels. Met andere woorden, op grote bouwpercelen mogen grotere woningen worden gebouwd dan op kleine bouwpercelen. Daarnaast bleek het wenselijk een regeling op te stellen voor het samenvoegen van bouwpercelen. Onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid voorziet hierin.

Voorliggende herziening heeft uitsluitend betrekking op het bestemmingsplan in juridische zin, dat wil zeggen de plankaart en de regels (voorheen: voorschriften). De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling samenhang te worden gezien en toegepast. Deze toelichting heeft geen rechtskracht, maar geeft een weergave van de beweegredenen en gedachten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

### **1.2 Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting op de juridische vormgeving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de bestaande bebouwde kom van de kern Dedemsvaart.



*Figuur 1: Globale ligging plangebied*

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 oostkant grenst het plangebied aan de percelen kadastraal bekend gemeente Avereest sectie K, perceelsnummer 106, 107 en 2509. Het perceel De Veenderij 16 behoort niet tot het plangebied. De ligging van het plangebied komt overeen met het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid en is globaal weergegeven in figuur 1.

### 2.2 Planopzet

Deze bestemmingsplanherziening bestaat uit de planregels en een plankaart en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De regels bestaan uit een overzicht van toevoegingen aan en wijzigingen van de vigerende voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid. De opzet van het oorspronkelijke bestemmingsplan blijft gehandhaafd. Voor de leesbaarheid van de plankaart zijn de aanpassingen integraal op de plankaart overgenomen.



## 2.3 Planbeschrijving

Naar aanleiding van vragen uit de markt is onderzocht in hoeverre de bebouwingmogelijkheden van de kavels in het plan Parcours in Dedemsvaart Zuid, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid, verantwoord kunnen worden verruimd. Hierbij is als insteek genomen, dat de maximale bebouwingsoppervlakte van de woningen wordt gerelateerd aan de omvang van de kavels. Daarnaast bleek het wenselijk een regeling op te stellen voor het samenvoegen van bouw kavels. Tot slot is een regeling geformuleerd die iets meer flexibiliteit biedt bij het bepalen van de locatie van de woning op het bouwperceel. Onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid voorziet hierin.

De oppervlakte van de 40 bouwpercelen (vrije bouw kavels) in het plan Parcours varieert van circa 2.300 tot circa 7.700 m<sup>2</sup>. Op basis van het verkavelingsplan, dat als onderlegger is gebruikt voor het vigerende bestemmingsplan zijn de ruimtelijke effecten van een nieuwe bebouwingsregeling via een massastudie in beeld gebracht. De belangrijkste uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het vervaardigen van de massastudie zijn:

- kavels < 2.500 m<sup>2</sup> voor 20% bebouwen (maximaal 500 m<sup>2</sup>);
- kavels 2.500-5.000 m<sup>2</sup> voor 17,5% bebouwen (minimaal 500 m<sup>2</sup> - 875 m<sup>2</sup>);
- kavels > 5.000 m<sup>2</sup> voor 15% bebouwen (minimaal 875 m<sup>2</sup> - 1.150 m<sup>2</sup>);
- het berekende bebouwingsoppervlakte mag voor 100 % worden gebouwd;
- de bebouwingspercentages betreffen de toegestane bebouwingsmogelijkheden voor het hoofdgebouw, i.c. de woning. Daarbovenop geldt aanvullend nog dat er per bouwperceel 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd;
- wanneer twee bouwpercelen worden samengevoegd geldt een maximum aan bijgebouwen van 300 m<sup>2</sup>. Voor het bebouwingspercentage geldt de hierboven onder de eerste drie aandachtspunten genoemde regeling.

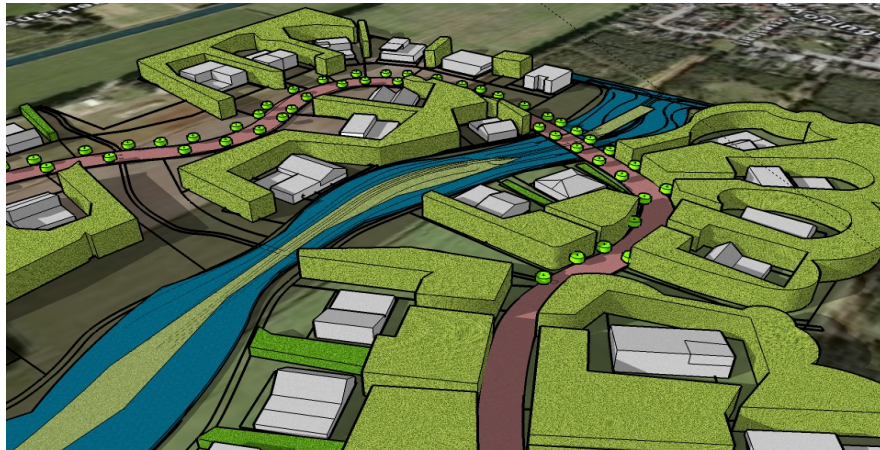
De figuren 2 tot en met 5 visualiseren de ruimtelijke effecten van bouwen conform deze uitgangspunten. Er zijn vogelvluchten en detailopnamen van het plan opgenomen. De figuren verbeelden de maximale invulling van de bebouwingsregels voor alle kavels.



Figuur 2: vogelvlucht Dedemsvaart-Zuid, gezien vanuit het zuiden



*Figuur 3: Vogelvlucht Dedemsvaart-Zuid, gezien vanuit het westen*



*Figuur 4: Vogelvlucht Dedemsvaart-Zuid, noordwestelijk deel ingezoomd*



*Figuur 5: vogelvlucht Dedemsvaart-Zuid, zuidoostelijk deel ingezoomd*

### **Ruimtelijke inpassing**

De uitgangspunten voor de verruimde bouwregels resulteren in een ruime bebouwingmogelijkheden. Gezien het karakter van het plangebied, dat grotendeels bestaat uit percelen die bos- danwel parkachtig worden ingepast, is de verwachting dat

de ruimtelijke impact van de grote woningen op de omgeving acceptabel is. Alhoewel de ontwikkeling de openheid van het gebied teniet doet, is sprake van een weloverwogen landschappelijke inpassing. Vanuit de omgeving en vanaf de omliggende wegen zullen de nieuwe woningen slechts beperkt zichtbaar zijn. De oostelijk gesitueerde bos- en uitzichtkavels worden vanwege de groene aankleding aan het zicht onttrokken. Het plan sluit daarmee prima aan op de ten noordoosten van het plangebied gelegen bospercelen.

Ook grote delen van de westelijk gelegen woningen (wegzicht- en doorzonkavels) worden grotendeels aan het zicht onttrokken vanwege de groene aankleding van de kavels. Gezien de oost-west gerichte groenelementen zullen de woningen op de doorzonkavels vanaf de Veenderij zichtbaar zijn. Deze bouwpercelen zijn echter relatief klein van omvang, zodat de ruimtelijke impact van de nieuwbouwwoningen op de omgeving acceptabel is.

#### **Hoogte-breedte verhouding**

De maximale bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan is 10 meter. Indien (traditionele) woningen, bestaande uit twee lagen met kap, worden gerealiseerd, kan de hoogte-breedte verhouding leiden tot erg flauwe dakhellingen. Met name bij klassieke woongebouwen zal dit een probleem kunnen zijn. Moderne architectuur biedt meer mogelijkheden om hierop te anticiperen met platte of flauwe dakvormen. Het verruimen van de maximale bouwhoogte tot 12 meter biedt ruimere mogelijkheden voor een zorgvuldige vormgeving van de woongebouwen. Deze maximale bouwhoogte wordt in dit bestemmingsplan dan ook mogelijk gemaakt.

#### **Samenvoegen bouwpercelen**

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bouwpercelen samen te voegen. Hierbij geldt als voorwaarde, dat er per keer maximaal 2 bouwpercelen mogen worden samengevoegd. Op het ruimere bouwperceel, dat hierdoor ontstaat mag vervolgens maximaal 1 woning worden gerealiseerd. Door de vergroting van het bouwperceel, die door het samenvoegen van 2 bouwpercelen ontstaat kunnen afhankelijk van de omvang van het bouwperceel bouwmogelijkheden ontstaan voor een woning van maximaal 1.150 m<sup>2</sup> en 300 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing komen niet alle percelen voor samenvoeging in aanmerking. De bouwpercelen die zijn gelegen aan de Veenderij en zichtbaar zijn vanaf de weg en de percelen aan de noordkant die zichtbaar zijn vanuit het omliggende landschap komen niet voor samenvoeging in aanmerking.

#### **Flexibiliteit**

Aan diverse percelen is de mogelijkheid toegekend om onder voorwaarden maximaal 10 meter te schuiven met het bouwvlak, teneinde het bouwperceel optimaal te kunnen benutten. Dit gaat om de volgende percelen:

- de percelen waarbij het bouwvlak op voldoende afstand ligt van de bestaande woning Oostwijk 2;
- de percelen die op voldoende afstand van de omliggende woningen zijn gelegen;
- de percelen die niet zichtbaar zijn vanaf de omliggende wegen (Veenderij en Oostwijk) of het landschap.

Verschuiving van het bouwvlak is alleen onder voorwaarden mogelijk.

## 3 Juridische aspecten partiële herziening

### 3.1 Inhoudelijke toelichting van de herziening

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- onderliggende toelichting;
- plankaart, schaal 1:1000 (tekeningnummer 198530B1), bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden zijn aangegeven;
- planregels.

Er is nadrukkelijk gekozen voor een beperkte opzet van de herziening. Er wordt slechts dat gewijzigd, wat nodig is. Het is de bedoeling de nieuwe regels als het ware in het oorspronkelijke bestemmingsplan "in te bouwen". De vormgeving van de plankaart en planregels van onderhavig bestemmingsplan is ingegeven door de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. Het gebruik van de RO Standaarden 2008 is nog niet verplicht; deze zullen per 1 januari 2010 in werking treden. Indien een ontwerp-bestemmingsplan voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd, gelden de verplichtingen voortkomend uit de RO Standaarden 2008 niet. Wel is conform de Wet ruimtelijke ordening gebruik gemaakt van de termen "onthefing" in plaats van voorschriften" en "bouwregels" in plaats van "bouwvoorschriften".

De plankaart bevat tezamen met de planregels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De plankaart is getekend op een gedigitaliseerde ondergrond schaal 1:1.000. Door middel van (letter)coderingen en/of functieaanduidingen zijn de voorkomende bestemmingen aangegeven. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen, waarvan de betekenis in de planregels wordt verklaard. De plankaart wordt slechts op onderdelen aangepast. Echter, ten behoeve van de leesbaarheid van dit bestemmingsplan wordt de vigerende plankaart in zijn geheel vervangen door de plankaart van deze partiële herziening.

### 3.2 Opzet van de regels

De herziening van de regels betreft de bestemming Woongebied (artikel 3 van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid en Bosgebied (artikel 5 van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid). Zoals hierboven aangegeven zullen de nieuwe regels direct worden "ingebouwd" in de bestaande reeds onherroepelijke voorschriften van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Daarnaast worden nieuwe begrippen opgenomen (artikel 1 van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid) en de algemene vrijstellingsbevoegdheden (artikel 10 van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid) uitgebreid. Artikel 12 Overgangsbepalingen wordt vervangen door de verplichte standaardregels voor overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening. De anti-dubbeltelbepaling van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid was al conform de standaard uit het Besluit ruimtelijke ordening.

### 3.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Begrippen: In het eerste artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen die worden gebruikt in de regels.

Artikel 2: Herzieningsregel: In dit artikel wordt bepaald welke voorschriften van het vigerende bestemmingsplan worden geschrapt en welke regels met deze partiële herziening worden toegevoegd.

Lid 2.1 bepaald dat de voorschriften van het vigerende plan onverminderd van toepassing blijven met inachtneming van hetgeen in dit plan is bepaald. Lid 2.2 bepaald dat de plankaart van het vigerende plan wordt vervangen door de plankaart van dit plan. Lid 2.3 regelt dat het begrip bebouwingspercentage aan artikel 1 van het vigerende plan wordt toegevoegd. Leden 2.4 sub a tot en met f regelen de verruimde bouw mogelijkheden voor de woningen. Lid 2.4 sub g voegt een regel toe, die het mogelijk maakt dat het college van burgemeester en wethouders via een ontheffing bebouwing buiten het bouwvlak kan toestaan ter plaatse van de aanduiding bos. Hierbij geldt dat het maximale bebouwingsoppervlak ongewijzigd blijft en aan de genoemde voorwaarden moet worden voldaan. Lid 2.5 regelt dat de gronden aangeduid met de bestemming Bosgebied mogen worden gebruikt ten behoeve van het wonen. Er zijn echter conform artikel 5 van het vigerende plan nog steeds geen gebouwen toegestaan. Via lid 2.6 wordt artikel 10 "algemene vrijstellingsbevoegdheden" van het vigerende plan aangepast. Dit artikel regelt dat het college van burgemeester en wethouders ontheffing kan verlenen voor het samenvoegen van maximaal 2 bouwpercelen, waarbij na samenvoeging maximaal 1 woning mag worden gebouwd met in totaal 300 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De omvang van de woningen wordt bepaald aan de hand van de regeling, zoals bepaald in lid 2.4 sub e en f van deze partiële herziening. Alleen de bouwpercelen met de aanduiding "samenvoegen toegestaan" komen voor een dergelijke ontheffing in aanmerking. In het lid zijn tevens de criteria genoemd die bij de besluitvorming inzake de ontheffing in acht moeten worden genomen. Lid 2.7 regelt dat de geluidscontour en de geurcontour van de plankaart van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid worden geschrapt. Artikel 2.8 voegt aan de plankaart een aantal aanduidingen toe. Lid 2.9 vervangt de overgangsbepalingen van het vigerende plan door de standaard overgangsregels uit het Besluit ruimtelijke ordening.

artikel 3: Slotregel: Hierin wordt de naam van het bestemmingsplan weergegeven met de datum van het vaststellingsbesluit.

## **4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Een partiële herziening doorloopt in principe dezelfde procedure als een volwaardig bestemmingsplan. Deze partiële herziening is echter beperkt tot ondergeschikte wijzigingen van het oorspronkelijke plan bestemmingsplan Dedemsvaart-Zuid. Dat plan is uitvoerig onderwerp geweest van inspraak en recent, op 19 februari 2008, vastgesteld. Het plan is inmiddels onherroepelijk. Om die reden is gekozen geen inspraak te verlenen op deze partiële herziening. Sinds 1 juli 2005 stelt de Wet inspraak op bestemmingsplannen juridisch niet verplicht. Ook in de gemeentelijke inspraakverordening is het verlenen van inspraak bij ondergeschikte wijzigingen van ruimtelijke plannen niet verplicht. Van de voorbereiding van dit plan is conform artikel 1.3.1. van het Bro melding gemaakt op de voorgeschreven wijze.

Conform art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt een ieder, gedurende zes weken, in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen op het ontwerp van de partiële herziening. Ingevolge art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het gemeentebestuur vooroverleg. Dit vooroverleg wordt parallel gevoerd aan de zienswijzenprocedure.